

VARIANTE GENERALE AL PRG COMUNE DI MONDOVI'

PTPD- Proposta Tecnica Progetto Definitivo

Norme di attuazione

dicembre 2025



Raggruppamento temporaneo: Arch. Raffaella Gambino, Arch. Luca Pagliettini, Arch. Federica Thomasset, Arch. Ezio Bardini, Pian. Terr. Massimiliano Dal Molin, StudioSilva s.r.l., Ing. Franco Bertellino, Ing. Dario Alberto, Dott. Geol. Edoardo Rabajoli, Dott. Geol. Teresio Barbero, Dott. Geol. Elena Cogo, coll. Pian. Terr. Patrizia Franco

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	4
art.1 Criteri informativi del piano	4
art.2 Elaborati del Piano	4
art.3 Utilizzazione ed efficacia delle norme	6
art.4 Parametri urbanistici ed edilizi.....	7
art.5 Attuazione del Piano.....	10
art.6 Condizioni per le trasformazioni	13
art.7 Meccanismi perequativi e disciplina degli incentivi	14
art.8 Misure di compensazione e mitigazione	16
art.9 Standard pubblici e pertinenziali: modalità di cessione e di realizzazione.....	17
art.10 Disciplina per il commercio e delle attività di somministrazione.....	20
 TITOLO II – COMPONENTE STRUTTURALE.....	23
art.11 Validità ed efficacia delle indicazioni di tipo strutturale	23
art.12 Ambiti paesaggistici locali	23
art.13 Aree urbane e aree agricole.....	24
art.14 Quadro strutturale – QS	24
art.15 Quadro progettuale -QP	26
art.16 Quadro progettuale: progetti strategici	27
 TITOLO III COMPONENTE OPERATIVA	29
CAPO I - CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ, DEI TIPI DI INTERVENTO E DELLE AREE URBANISTICHE	29
art.17 Classi di attività ed usi del suolo.....	29
art.18 Tipi di intervento	32
art.19 Articolazione delle aree urbanistiche.....	34
 CAPO II AREE URBANE.....	36
art.20 Aree della città storica (A1, A2, A3).....	36
art.21 Aree della città consolidata (BRR, BR1, BR2, BRM)	53
art.22 Aree residenziali di completamento e nuovo impianto (BRC, C)	59
art.23 Aree da rigenerare e riqualificare (BRT, ARU).....	75
art.24 Aree specialistiche produttive industriali e artigianali (DB, DB1, DM, DMR, DI).....	86
art.25 Aree specialistiche diverse (DS, IC).....	107
 CAPO III AREE AGRICOLE	110
art.26 Aree agricole (EE, EC, EPA, EF, EFE, EFO).....	113
art.27 Attività extra-agricole in aree agricole	126
 CAPO IV - SERVIZI E RETI(SP1,SP2,FE).....	129
art.28 Città pubblica e sistema dei servizi	129
art.29 Sistema infrastrutturale dell'accessibilità'	132
art.30 Sistema degli impianti e dei sottoservizi	135
art.31 Sistema della mobilità lenta.....	136
 CAPO V - COMPONENTI E CONTESTI PAESAGGISTICI	138
art.32 Componenti paesaggistiche	138
art.33 Contesti di specifico interesse	140
 TITOLO IV - CONDIZIONI PRESTAZIONALI E AMBIENTALI DEGLI INTERVENTI	142
art. 34 Norme specifiche per l'edificazione	142
art. 35 Misure per l'inserimento nel contesto ed il miglioramento del paesaggio edificato	143
art. 36 Misure per la sostenibilità ambientale	146
art. 37 Misure per la rete ecologica comunale	151
 TITOLO V – VINCOLI SOVRAORDINATI	155
art.38 Beni culturali e beni paesaggistici	155
art.39 Fasce ed aree di rispetto	157
 TITOLO VI - TUTELA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO	160

art.40 Disciplina generale	160
art.41 Disposizioni per classi di pericolosità	161
art.42 Disposizioni relative ai corsi d'acqua ed al reticolo idrografico	167
art.43 Documentazione a corredo degli interventi	168
 TITOLO VII NORME TRANSITORIE E FINALI	169
art.44 Deroghe	169
art.45 Disposizioni transitorie	169
art.46 Disposizioni di coordinamento con normative e strumenti diversi.....	158
 ALLEGATO 1	172
SCHEDE DEGLI AMBITI PAESAGGISTICI LOCALI	172

GLOSSARIO ACRONIMI

- PRG piano regolatore generale
- PPR piano paesaggistico regionale
- PTR piano territoriale regionale
- LUR Legge regionale 56/77 e s.m.i.
- TU, DPR 380 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)
- QS quadro strutturale (art 14bis LUR)
- QP quadro progettuale(art 14bis LUR)
- ST superficie territoriale
- SF superficie fondiaria
- SL superficie lorda
- STot superficie totale
- NP numero dei piani
- SU superficie utile
- IT indice territoriale
- IF indice fondiario
- IC indice di copertura
- Icv indice di copertura vegetale
- Ipf 'indice di permeabilità fondiaria
- RE regolamento edilizio
- REL rete ecologica locale
- MO manutenzione ordinaria
- MS manutenzione straordinaria
- RCA restauro conservativo
- RCB risanamento conservativo
- REA ristrutturazione edilizia leggera
- REB ristrutturazione edilizia pesante
- REC ristrutturazione edilizia totale
- NCA nuova costruzione ampliamento
- NC nuova costruzione
- RU ristrutturazione urbanistica
- D demolizione
- PDCC Permesso di costruire convenzionato
- CE Commissione edilizia
- CLP Commissione locale del paesaggio
- DPA Distanze prima approssimazione
- PEBA piano eliminazione barriere architettoniche
- Indirizzi regionali - D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012, n. 191-43016

TITOLO I - NORME GENERALI

ART.1 CRITERI INFORMATORI DEL PIANO

1. Il Piano Regolatore Generale estende la sua efficacia, quale determinata dalla normativa urbanistica statale e regionale, a tutto il territorio comunale.
2. Il Piano Regolatore Generale (di seguito PRG), è redatto in conformità ai disposti della LR56/77 e s.m.i. (di seguito LUR) ai sensi dell'art.17 c.4 e art. 14 bis della stessa legge organizzandosi nella componente Strutturale e Operativa.
3. Il presente strumento costituisce Variante generale al PRG, come approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 15-13798 del 2/11/2004, integrato e modificato dalle successive Varianti predisposte dall'Amministrazione Comunale, ed è adeguato al Piano Paesaggistico Regionale – PPR, al Piano Territoriale Regional - PTR ed alla pianificazione della Provincia di Cuneo.
4. Il PRG recepisce il nuovo Regolamento Edilizio del comune (di seguito RE) redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte di cui alla D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017.
5. Il PRG prende atto dei “Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio” redatti e sviluppati sulla base delle indicazioni di cui al D. Lgs n° 114/98, alla L.R. 28/99, alla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012. La verifica di compatibilità delle strutture di vendita sul territorio comunale è pertanto vincolata non solo all'ammissibilità delle previsioni urbanistiche, ma anche al rispetto dei criteri commerciali e delle disposizioni legislative e regolamentari sopra richiamate.
6. Il PRG si coordina con la disciplina della Riserva Naturale di Crava Morozzo gestita dall'Ente Parco delle Alpi Marittime e con le Misure di gestione del ZSC IT1160003 Oasi di Crava Morozzo.
7. Il presente strumento è vigente per 10 anni a partire dalla data di approvazione ai sensi della LUR. Esso mantiene comunque la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali, strutturali o generali.
8. Le prescrizioni in esso contenute sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

ART.2 ELABORATI DEL PIANO

1. Il PRG è costituito dagli elaborati di progetto ed illustrativi che seguono.
2. Sono elementi costitutivi del PRG con valore giustificativo ed orientativo nelle valutazioni operate da uffici ed enti, i seguenti atti:
 - a, Relazione illustrativa comprendente in allegato :
 - Allegato 1- Relazione di adeguamento al PPR con le seguenti appendici:
 - Appendice 1- Estratti dal PRG/1981
 - Appendice 2 -Esiti del tavolo tecnico propedeutico
 - Appendice 3- Relazione forestale
 - Allegato 2: Relazione di risposta ai pareri della 1° conferenza di Co-pianificazione
 - b, Allegati tecnici articolati in:
 - *elaborati geologici* :
 - GA01 - Relazione geologica illustrativa
 - GB01A/B/C - Carta del dissesto idrogeologico -1:10.000
 - *studio di Microzonazione sismica - Livello 1 degli ICMS:*
 - GA01S - Relazione geologico-tecnica (con allegate le indagini geognostiche e la sezione geologica rappresentativa del modello di sottosuolo)
 - GB01SA/B - Carta delle indagini – 1:5.000
 - GB02SA/B/C - Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica – 1:10.000
 - GB03SA/B/C/D/E/F/G/H/I/L - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - 1:5.000

- *allegati di analisi comprendenti:*

- A1.1/2 - Sintesi interpretative (ovest/est) – 1:10.000
- A2.1/2 - Copertura del suolo in atto, capacità d'uso e consumo suolo (ovest/est) - 1:10.000
- A3.1/2 - Stato di attuazione del PRG vigente (ovest/est) – 1:10.000
- A4.1/2 - Stato di attuazione dei servizi, delle reti e sistema delle proprietà pubbliche (ovest/est) – 1:10.000
- A5 - Elementi per la rete ecologica comunale – 1:15.000
- A6 - Centri storici – stato conservativo e funzionalità- 1:1.000
- A7 - 1/2 -Morfologie e tessuti insediativi (capoluogo/frazioni) - 1:5.000/1:20.000
- A8 - Schedatura aree di impianto storico in territorio agricolo
- A9 - Reiterazione dei vincoli – 1:15.000

c, Verifica della compatibilità acustica, con tavole fuori testo Tav.1 ovest e Tav.2 est – 1:10.000

d, Scheda dei dati urbani

e, Sintesi delle osservazioni alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, con tavola fuori testo 'Localizzazione delle osservazioni alla PTPP' – 1:15.000

f, Controdeduzioni alle osservazioni al Progetto Preliminare, con tavola fuori testo 'Localizzazione delle osservazioni al Progetto Preliminare (ovest/est)' 1/2– 1:10.000

3. Sono elementi prescrittivi del PRG, con valore vincolante e cogente, i seguenti atti:

a, Norme di attuazione

b, Tavole di Piano:

P0 – Previsioni sovraordinate – 1:15.000

P1 – Pianificazione contermini -1:25.000

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est) – 1:10.000

P2b.1/2 - Componente strutturale - Quadro progettuale (ovest/est) – 1:10.000

P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est) – 1:10.000

P4.1/2- Assetto dei vincoli (ovest/est) – 1:10.000

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio – 1:5.000

P5g.1/11 -Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche -1:5.000

P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane – 1:2.000

P7.1/7 - Componente operativa - Organizzazione della città storica -1:500

P8 - Centro abitato e pianificazione commerciale – 1:15.000

P9 - Zone omogenee D.M.1444/1968 – 1:15.000

c, Elaborati geologici comprendenti

GB02A/B/C- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:10.000

GA02 - Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza

GA03 -Cronoprogramma –Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb

d, Elaborati di adeguamento al PPR:

PPR.1 1/2 – Adeguamento PPR- Beni paesaggistici (ovest/est) – 1:10.000

PPR.2.1/2 – Adeguamento PPR- Componenti paesaggistiche (ovest/est) - 1:10.000

PPR.3.1/2– Adeguamento PPR- Percezione visiva (ovest/est) - 1:10.000

PPR.4.1/2 – Adeguamento PPR- Raffronto (ovest/est) - 1:10.000

4. Sono elementi valutativi del PRG, con funzione di supporto al processo di valutazione della fase attuativa, i seguenti atti:

a, Elaborati del procedimento di VAS

Rapporto ambientale ai sensi del Dlgs.152/06 e s.m.i. con allegata 'Valutazione del rischio industriale (DGR 17-377/2010)'

Sintesi non tecnica

Piano di monitoraggio

b, Allegati cartografici fuori testo:

V1 - Aree ed elementi di vulnerabilità territoriale(ovest/est) – 1:10.000

V2 - Aree ed elementi di vulnerabilità ambientale(ovest/est) – 1:10.000

V3 - Aree di compensazione – 1:15.000

5. La disciplina del PRG si applica secondo le diverse valenze degli elaborati di cui ai precedenti commi; ove nell'applicazione delle norme si registrassero discordanze:

- tra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto delle prime;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto della tavola a scala di maggior dettaglio;
- tra disposizioni normative generali e prescrizioni contenute nella disciplina di dettaglio, prevalgono e sono conseguentemente vincolanti le prescrizioni della disciplina di dettaglio;
- tra le previsioni di Piano e quelle contenute in Piani esecutivi convenzionati approvati e vigenti, queste ultime sono prevalenti ad ogni effetto;
- tra il Regolamento Edilizio e le presenti NTA, prevalgono le norme presenti.

ART.3 UTILIZZAZIONE ED EFFICACIA DELLE NORME

1. La struttura normativa del PRG si articola, in applicazione dell'14 bis LUR, con elaborazione del piano nelle due **Componenti Strutturale e Operativa**.
2. La **Componente Strutturale** riconosce ed interpreta i caratteri e le qualità del territorio, definendo le scelte fondamentali e durature di conservazione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e organizzazione. Essa si articola nel:
 - **Quadro Strutturale** (di seguito QS) che attiene all'individuazione, come supportata dall'apparato analitico giustificativo del PRG, delle componenti di struttura del territorio. Il QS ha valore conformativo per le parti espressamente indicate al Titolo V. Esso si esprime nei seguenti elaborati di cui all'art.2:
 - P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest-est) – 1:10.000
 - PPR.1 1/2 – Adeguamento PPR- Beni paesaggistici (ovest/est) – 1:10.000
 - PPR.2.1/2 – Adeguamento PPR- Componenti paesaggistiche (ovest/est) - 1:10.000
 - PPR.3.1/2– Adeguamento PPR- Percezione visiva (ovest/est) - 1:10.000
 - PPR.4.1/2 – Adeguamento PPR- Confronto ipotesi Variante (ovest/est) - 1:10.000
 - P4.1/2- Assetto dei vincoli (ovest-est) – 1:10.000
 e viene inoltre supportato dagli elaborati previsti di legge all'art 14bis.
 - **Quadro progettuale** (di seguito QP) che attiene agli obiettivi del PRG ed alle azioni per perseguirli, ed esprime il disegno futuro della città, attraverso gli spazi pubblici a servizi, le reti di connessione ed i progetti strategici, ponendolo in relazione alla pianificazione sovraordinata. Il QP non ha valore conformativo, e si esprime nei seguenti elaborati di cui all'art 2:
 - P2b.1/2 - Componente strutturale - Quadro progettuale (ovest-est) in scala 1:10.000
 - Quadro strategico, di cui alla Relazione illustrativa cap.5.3
 - P.0 Previsioni sovraordinate in scala 1:25.000/1:10.000
 e viene inoltre supportato dagli elaborati previsti di legge all'art 14bis.
3. La **Componente Operativa** definisce tutte le azioni, gli interventi ed i progetti di trasformazione, di riqualificazione o di nuovo impianto da intraprendere, disciplinandone contenuti tecnici e modalità operative, ed è pertanto conformativa della proprietà. La componente operativa si articola nei diversi elaborati di Piano di cui all'art.2, che dettagliano gli elementi necessari a definire l'attuazione delle previsioni relative alle varie parti del territorio, ovvero :
 - P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest-est) – 1:10.000
 - P4.1/2- Assetto dei vincoli (ovest-est) – 1:10.000
 - P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio – 1:5.000
 - P5g.1/11 -Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche -1:5.000
 - P6.1/176 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane – 1:2.000
 - P7.1/4 - Componente operativa - Organizzazione della città storica -1:500
 - Norme di attuazione di cui al presente elaborato,
 e viene inoltre supportato dagli elaborati previsti di legge all'art 14bis, ovvero
 - GB02A/B/C :elaborati di analisi geologico sismica ed in specifico 'Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica',
 - P8 – Centro abitato e pianificazione commerciale – 1:15.000
 - P9 – Zone omogenee D.M.1444/1968 – 1:15.000
 - elaborati di VAS.
4. Gli elaborati della Componente Strutturale di cui al QS e QP del comma 2 possono essere variati esclusivamente con le procedure di cui all'art.17 c.3 LUR, se interessano l'intero impianto strutturale del PRG, o di cui all'art.17, c.4 LUR, se relativi a parti specifiche dell'assetto strutturale. Non possono

essere variati applicando l'art.17 c.5 LUR, fatto salvo l'adattamento del QP a mutate situazioni operative senza variare gli obiettivi di fondo.

5. Gli elaborati della Componente Operativa di cui al comma 3, nel caso non incidano sulla Componente strutturale del PRG, sono variati con la procedura, e nei limiti, di cui all'articolo 17 c.5 LUR.
6. Il PRG articola quindi le norme di attuazione come segue:
 - **Titolo I - Norme generali** che attengono alle modalità, ai tempi, alle procedure e alle condizioni di attuazione del Piano, nonché alle disposizioni relative alle attività commerciali,
 - **Titolo II Componente Strutturale**, ovvero le norme che attengono alla validità e l'efficacia delle indicazioni di tipo strutturale ed agli indirizzi di qualità paesaggistica. La Componente Strutturale definisce la disciplina di cui all'art 14bis della LUR, sia per il QS che attua indirizzi, direttive e prescrizioni del PPR, che per il QP del Piano, che ne attua la componente strategica,
 - **Titolo III Componente Operativa**, ovvero le norme che regolano la gestione del Piano attraverso la classificazione delle attività e dei tipi di intervento, l'articolazione del territorio urbano e del territorio agricolo, il sistema dei servizi e delle reti, e la disciplina specifica delle componenti e dei contesti paesaggistici,
 - **Titolo IV Condizioni prestazionali ed ambientali degli interventi**, che disciplina le misure di sostenibilità ambientale e inserimento paesaggistico,
 - **Titolo V Vincoli sovraordinati**, che contiene le disposizioni procedurali e prescrittive derivanti da provvedimenti sovra-ordinati, con particolare riferimento alle aree ed ai beni tutelati per legge dal Codice dei Beni culturali Dlgs 42/2004 ed alle fasce ed aree di rispetto relative ai vincoli territoriali presenti,
 - **Titolo VI Tutela idrogeologica**, che attiene alle disposizioni prescrittive e procedurali derivanti dall'adeguamento alla normativa idrogeologica sovraordinata ed alla normativa antisismica,
 - **Titolo V - Disposizioni transitorie e finali**.
7. A partire dalla struttura di cui sopra, il PRG articola normativamente e cartograficamente la Componente operativa in aree, sistemi e componenti specifiche in relazione al carattere edilizio, urbanistico, ambientale e paesaggistico ed agli obiettivi specifici da perseguire, come definiti nel QP della Componente strutturale.
8. Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, oltre che nelle tavole di piano, negli articoli delle presenti norme, nelle schede normative e nelle schede di dettaglio. Le presenti norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del RE a cui si rimanda integralmente.

Rispetto alle schede normative hanno valore descrittivo o di indirizzo le indicazioni di cui alle voci: 'area urbanistica', 'sintesi struttura', 'localizzazione', 'descrizione', 'obiettivi prestazionali'. Le restanti voci hanno tutte valore prescrittivo.

Rispetto alle schede di dettaglio hanno valore descrittivo o di indirizzo le indicazioni di cui alle voci: 'area urbanistica', 'localizzazione', 'descrizione', 'superficie territoriale', 'indice fondiario' qualora sia presente l'indice territoriale'. Le restanti voci hanno tutte valore prescrittivo. Per quanto attiene ai 'parametri urbanistici' individuati per le dotazioni di servizi sono ammesse modificazioni della localizzazione in sede di SUE nel rispetto delle quantità indicate in scheda e/o delle dotazioni minime di legge, qualora eccedenti. Per quanto attiene alle infrastrutture viabilistiche sono ammesse modificazioni in sede di SUE per giustificate esigenze nel rispetto delle eventuali puntuali indicazioni di cui alle 'prescrizioni specifiche'.

ART.4 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:
 - **area urbanistica**: parte tipologicamente individuata e ripetibile del territorio comunale, simbolicamente indicata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il PRG intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei per la stessa tipologia;
 - **destinazioni d'uso**: insieme delle attività, applicabili secondo la classificazione adottata al successivo Titolo III art.17, ammesse in un'area urbanistica. Le prescrizioni relative ad ogni tipologia di area urbanistica, indicano le destinazioni d'uso ammesse per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono possibili i cambi di attività all'interno

di quelli previsti; le prescrizioni specifiche o puntuali derivanti da altre norme o da indicazioni per le aree urbanistiche possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.

- tipi di intervento: interventi definiti dall'art.13 della LUR e Titolo II art 3 del DPR 380 con le specificazioni contenute al Titolo III art. 18 delle presenti norme.
- modalità di intervento: insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.. Sono generalmente definiti dal Titolo V della LUR e Titolo II art 3 del DPR 380 con le specificazioni contenute all'art. 5 delle presenti norme.

2. Le NTA per le singole aree di PRG determinano i limiti di riferimento per i parametri e per gli indici come definiti dal RE agli articoli dal 1 al 44, con le precisazioni applicative ed integrative dei successivi commi.

I parametri, indici e definizioni del RE richiamate nelle NTA sono:

- indici e parametri edilizi: Superficie territoriale (ST), Superficie fondiaria (SF), Indice di edificabilità territoriale (IT), Indice di edificabilità fondiaria (IF), Carico urbanistico (CU), Dotazioni Territoriali (DT), Superficie coperta (SC), Superficie permeabile (SP), Indice di permeabilità (IPT/IPF), Indice di copertura (IC), Superficie totale (STot), Superficie lorda (SL), Superficie utile (SU), Superficie accessoria (SA), Superficie complessiva (SCom), Superficie calpestabile (SCa), Volume totale o volumetria complessiva (V), Numero dei piani (NP), Altezza lorda (HL), Altezza del fronte (HF), Altezza dell'edificio (H), Altezza utile (HU), Distanze (D), Indice di densità territoriale (DT), Indice di densità fondiaria (DF);
- definizioni: Sedime, Sagoma, Piano fuori terra, Seminterrato, interrato, Sottotetto, Soppalco, Volume tecnico, Edificio, Edificio Unifamiliare, Pertinenza, Balcone, Ballatoio, Loggia/Loggiato, Pensilina, Portico/Porticato, Terrazza, Tettoia, Veranda.

3. Le precisazioni applicative per gli indici di edificabilità (IT, IF, DT, DF) tengono conto di quanto segue:

- l'edificabilità massima di un'area di intervento è stabilita come capacità potenziale data dall'applicazione dell'indice massimo ammesso per ciascuna area urbanistica di cui al c.1 con riferimento al lotto coinvolto catastalmente definito; tale edificabilità potenziale è condizionata dalla compiuta applicazione di ogni altro parametro e norma qualitativa, definita dai successivi articoli,
- gli indici si applicano al lordo delle eventuali costruzioni esistenti. La capacità edificatoria in relazione alla reale consistenza catastale dei lotti, come frazionati alla data di adozione del Preliminare del PRG, viene verificata sulla base dei rilievi in situ,
- la superficie utile lorda (SL) o la volumetria degli edifici esistenti soggetti ad interventi di conservazione o mantenimento dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dello stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo,
- esclusivamente in presenza di porzioni di parti di territorio ricadenti in aree la cui edificabilità è limitata o preclusa da vincoli di tipo diverso (vincoli di inedificabilità assoluta, vincoli di tutela idrogeologica) le possibilità ammesse dal Piano potranno essere localizzate nelle porzioni restanti della stessa area non soggette al vincolo, in deroga agli indici fondiari ma nel rispetto dei parametri edilizi,
- tutte le aree di tipo E, con destinazione agricola in atto, che non risultino interessate dalla condizione "non aedificandi", anche se gravate da vincoli di inedificabilità totale o parziale individuati dal presente PRG debbono ritenersi dotate di capacità edificatoria, calcolata in base al tipo di coltura praticata o in progetto di cui alla LUR, che potrà essere trasferita su altre aree facenti parte dell'azienda,
- limitatamente al caso in cui in presenza di un manufatto edilizio preesistente alla data di adozione del Preliminare del PRG, il rapporto tra il volume e la SL sia superiore o uguale a 4, è ammesso determinare il valore complessivo della SL prevista dividendo il volume della costruzione effettiva per il valore convenzionale di 3,
- limitatamente alle costruzioni con destinazioni diverse dalla residenza, nella SL ammessa sono comprese le superfici relative a tutti i tipi di struttura coperta, chiusa o aperta, necessaria allo svolgimento delle attività proprie per l'area.

4. Le distanze sono definite e misurate ai sensi del RE considerando la sagoma dell'edificio. Salvo differenti indicazioni cartografiche per allineamenti, o specifiche indicazioni d'area, sono prescritte per tutti gli edifici le distanze minime di cui a seguire:

- distanza tra fabbricati di cui al RE, è pari a quella prevista dai commi 1, 2, 3 dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, salvo edifici costruiti su confine in aderenza a edifici preesistenti o

previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza.

Per i nuovi edifici posti nelle aree C e D è prescritta, tra pareti antistanti di edifici esistenti, una distanza pari ad almeno l'altezza del fabbricato più alto, fermo restando un minimo di 10,00 m.. La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata. Nelle aree B è prescritta una distanza di 10,00 m. tra le pareti finestrate. Nelle aree A valgono i fili esistenti; in sede di P.d.R. l'Amministrazione comunale potrà valutare l'opportunità di derogare da tale norma ai sensi dell'art 2bis del TU qualora ciò sia necessario al miglioramento della qualità urbana e ambientale.

- distanza dal confine è pari alla metà della distanza tra fabbricati con un minimo di m. 5,00 per edifici residenziali, terziari e per quelli ad essi assimilabili, e di m 6,00 per gli edifici di tipo produttivo e per quelli adibiti alla grande distribuzione commerciale, ad eccezione di quelli compresi nelle aree A per i quali è ammesso quanto previsto dal Codice Civile.

Sono ammesse le edificazioni "a confine", a norma del Codice Civile previo accordo scritto tra le parti. Qualora le condizioni ambientali lo richiedano l'Amministrazione pubblica può sempre chiedere l'edificazione "a confine" o "in linea", sia in sede di titolo abilitativo singolo che di strumento attuativo. La distanza imposta dai confini di proprietà può essere ridotta fino ad essere esclusa totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari ed ogni altro soggetto avente titolo dichiarino di consentire e si obblighino a rispettare nell'edificazione sul loro fondo le distanze minime imposte tra fabbricato e fabbricato. Ove l'applicazione degli indici di edificabilità lo consentano, è ammessa la sopraelevazione di un piano degli edifici esistenti con non più di due fuori terra, purchè venga garantita la distanza dai confini e la confortanza tra pareti finestrate.

- distanza dalla strada è pari ad un minimo di m. 5 dal ciglio stradale, ove non diversamente stabilito all'art 29, nelle norme delle aree o nelle tavole di Piano. Al fine di ottenere un migliore inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbano costruito, potrà essere consentito o prescritto un allineamento degli edifici su fronte strada comportanti una distanza diversa da quella sopra stabilita.

5. Le distanze in caso di ampliamento e/o sopraelevazione devono garantire:

- distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e degli edifici antistanti pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
- per sopraelevazione di edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore del PRG ove il filo di fabbricazione dell'edificio sia a distanza inferiore a m. 5,00 dal confine, la distanza minima tra pareti finestrate antistanti a sopraelevazione eseguita non può essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti.

6. Il piano di campagna delle costruzioni fuori terra, a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma, essere a quota uguale al piano del sedime stradale e/o della banchina pedonale e/o del piano di campagna esistente e potrà subire, in funzione della differenza di quote, le seguenti variazioni:

- +/- 5% rispetto alla viabilità pubblica o di uso pubblico limitrofa, ed escludendo situazioni che inducano ristagni d'acqua,
- fino a 1,5 m. rispetto al terreno naturale per interventi in aree collinari e in situazioni di pendenza, a condizione che la nuova quota di progetto sia convenientemente raccordata alle restanti parti del lotto di intervento mediante piano inclinato. La soluzione definita in sede di proposta progettuale verrà valutata dalla CE o dalla CLP ai fini di un adeguato inserimento nel contesto in base dei criteri di cui all'art.35.

7. Le precisazioni applicative relative alla sagoma dei fabbricati tengono conto di quanto segue :

- è considerata sagoma limite del tetto la figura geometrica ottenuta mediante la sopraelevazione di 100 cm della quota di imposta del tetto il quale non potrà avere falde di copertura con pendenza superiore a 30°. Dovranno risultare sempre interni a tale inviluppo il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata;
- qualora le disposizioni dell'area urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto all'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata come precedentemente specificato;
- eventuali sporti o parti aggettanti per non più di 150 cm. dalle fronti sono sempre ammessi, così come i volumi dei vani scala.

8. La capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori è intesa come la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso, in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. Per le aree in cui è richiesto di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assumono, sulla base delle indagini effettuate, valori differenti in relazione alle aree urbanistiche di appartenenza, ed in particolare: 64 mq/ab ovvero 192 mc/ab per le aree BR1, BR2 e BRR, BRT, BRM, 45 mq/ab ovvero 135 mc/ab per tutte le altre aree urbanistiche individuate dal PRG. Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'Art. 20 della LUR, tali valori sono applicati al patrimonio edilizio riconducibile ad una tipologia residenziale, anche qualora in essa siano presenti o previste funzioni non residenziali consentite dal PRG e con esso compatibili. Tale valore si applica anche per il terziario direzionale e ricettivo. Per il produttivo ed il terziario commerciale viene stimata nella misura di 1 addetto ogni 100 mq di SL. Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente PRG o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di SL bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto della definizione di cui al RE. Limitatamente al calcolo della dotazione dei parcheggi privati il volume è calcolato convenzionalmente moltiplicando per 3 la SL per tutte le destinazioni d'uso residenziali e terziarie, mentre si moltiplica la SL per 5 e per 4, rispettivamente per le destinazioni d'uso produttiva e commerciale, se l'altezza reale è superiore ai parametri di conversione.
9. Il carico urbanistico (CU), di cui al RE, viene calcolato in quote di standard sulla SL, come stabilito all'art. 21 della LUR e con l'applicazione, ove del caso, delle eccezioni di legge. Il fabbisogno di cui sopra riguarda anche opere di urbanizzazione indotte, oltre alla necessità di adeguamento e completamento di opere esistenti, ed è definito, in sede attuativa, in riferimento alle specifiche condizioni dell'ambito di intervento. L'incremento di carico urbanistico si verifica altresì ove si modificano gli usi esistenti, nei casi precisati nelle norme agli articoli successivi, comportando in tal caso l'adeguamento, rispetto all'uso preesistente, della dotazione di standard alla dimensione prescritta per l'uso proposto.
10. Il parcheggio privato è inteso come lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art.9 della L122/89 così come meglio specificato al comma 14 dell'art 9 delle presenti norme.
11. Gli spazi sistemati a verde sono intesi come le superfici prevalentemente sistemate a verde con presenza di alberature e arbusti, o in parte pavimentate nel rispetto dei parametri di permeabilità e delle modalità di realizzazione di cui all'art.36 c.5.
12. L'area di pertinenza di un fabbricato, viene definita come l'area sulla quale si verificano, ai fini della capacità edificatoria, gli indici di densità edilizia fondiaria o di utilizzazione fondiaria, definiti dal RE. In caso di intervento edilizio diretto l'area coincide con la porzione di territorio classificata per le destinazioni previste dalle tavole di Piano. La pertinenza dell'area rispetto alle costruzioni esistenti coincide convenzionalmente con il lotto di proprietà cui afferiscono gli edifici, quale è individuato alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente Piano. In caso di edificio in area agricola in applicazione dell'art .27 e dell'art.7 c.3, essa deve essere contenuta entro un raggio massimo di 30 m. dal limite più esterno dell'edificio oggetto di intervento.
13. Le recinzioni sono disciplinate all' art. 89 del RE vigente, nei limiti e/o con le specifiche di cui alle successive norme.

ART.5 ATTUAZIONE DEL PIANO

1. L'attuazione del PRG avviene mediante:
- strumenti urbanistici esecutivi pubblici o privati (SUE) di cui al successivo comma 4,
 - programmi di intervento, di cui al successivo comma 5,
 - interventi edilizi diretti, pubblici o privati, di cui al successivo comma 6,
 - interventi edilizi unitari (IEU) convenzionati, di cui al successivo comma 7,
 - progetti unitari, di cui al successivo comma 8.
- secondo quanto previsto ai successivi articoli e secondo le prescrizioni per ciascuna area urbanistica in cui si articola il territorio comunale. Il PRG delimita gli immobili per i quali è prescritta la formazione di strumenti urbanistici esecutivi preliminari all'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti a titolo abilitativo la cui regolamentazione e articolazione avviene in base alla normativa nazionale e regionale vigente.
3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti dal PRG e subordinati a titolo abilitativo sono ammissibili quando esistano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in ragione alla domanda indotta dagli interventi stessi.
4. Ai fini dell'attuazione del Piano sono utilizzabili tutti gli **strumenti urbanistici esecutivi** (SUE) indicati al II comma, art. 32 LUR e s.m.i. con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge. Gli strumenti urbanistici esecutivi, sono quindi i seguenti:
 - Piani Particolareggiati (PP);
 - Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) ;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
 - Piani di Recupero (PdR);
 - Piani Esecutivi Convenzionati (PEC);
 - Programmi integrati di riqualificazione (PRIN).

Tali strumenti possono anche essere applicati nell'ambito di "accordi di programma" di cui al D.Lgs. n. 267/2000.

Nel caso di strumenti di iniziativa privata (PEC) hanno titolo alla presentazione del Piano i soggetti proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati ai sensi art.43 LUR; nel caso di PdR la quota di proprietari minima è pari ai tre quarti. Ai fini della piena attuazione dell'impianto infrastrutturale e dei servizi, degli obiettivi di qualità urbana e di rigenerazione previsti dallo strumento urbanistico esecutivo, può essere proposto e formato anche su aree non contigue.

La formazione di un SUE è comunque obbligatoria, anche nei casi che seguono:

- qualora, sia necessaria la predisposizione in scala adeguata delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento di una pluralità di edifici, a prescindere dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari ;
- qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento alla rete dei pubblici servizi dell'area sulla quale si intende edificare interessi altre aree edificabili e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime;
- qualora nell'ambito delle aree urbanistiche di tipo BR1/BR2 siano previsti interventi di demolizione e ricostruzione tali da costituire un unico ambito urbanistico-funzionale che sviluppi una superficie fondiaria complessiva uguale o maggiore a mq. 3.000;
- qualora vengono proposti interventi di ristrutturazione urbanistica.

La formazione dei SUE è sempre ammessa anche ove non prevista dal PRG, senza costituire variante al PRG.

Il Piano identifica nelle tavole dalla P3 alla P6 le aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), per i quali individua nelle tavole stesse gli spazi a servizi, il sistema degli accessi, le aree di concentrazione della capacità edificatoria sviluppata, mentre definisce nelle norme di area i parametri urbanistici ed edilizi e le ulteriori prestazioni e/o condizioni richieste allo strumento.

Il perimetro delle aree di cui al comma precedente può subire precisazioni in sede di attuazione solo al fine di adeguarlo allo stato di fatto, di diritto e/o di compromissione fondiaria esistente; tali modifiche non possono indurre variazioni in aggiunta o in detrazione superiori al 20% della ST perimetrata dal PRG. Per le modificazioni in aumento la superficie aggiuntiva concorre alla formazione della densità fondiaria in applicazione dell'indice territoriale. Per le modificazioni in riduzione le eventuali aree di risulta sono edificabili con IEU di cui al comma 7, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo, fatti salvi i tipi di intervento eventualmente indicati.

Il SUE è esteso a tutta l'area nel rispetto del disegno di piano, fatte salve le precisazioni di cui al paragrafo che precede. Il SUE prevede la dimostrazione con perizia giurata della ST o della SF, nonché delle eventuali SL esistenti che vengono mantenute. I SUE possono prevedere soluzioni planivolumetriche (ivi comprese le distanze tra edifici o da spazi pubblici) e localizzative delle aree per servizi parzialmente diverse da quelle indicate nelle tavole di Piano, così come modifiche al disegno delle infrastrutture, purché venga rispettato l'assetto funzionale, la qualità dello spazio pubblico e le prestazioni ambientali, e purché non siano indicate come prescrittive nella scheda normativa di area. La modifica deve essere motivata da una soluzione migliorativa sia dal punto di vista del paesaggio urbano che della qualità ambientale delle parti di interesse pubblico. Tali modifiche non costituiscono Variante di PRG, qualora non eccedano quanto definito alla norma specifica dell'area.

La formazione di SUE comporta la cessione o l'asservimento di tutte le aree a servizi individuate dal Piano nell'area perimetrata, anche nel caso in cui l'intervento progettato non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria massima ammessa, fermo restando che in convenzione viene

riconosciuta dal Comune la disponibilità dell'eventuale residuo diritto edificatorio per interventi futuri, utilizzabile per quanto possibile con successiva variante allo stesso SUE. Le aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi di cui all'art.21 della LUR indipendentemente dal disegno di Piano, ove queste fossero inferiori, devono essere soddisfatte. La quota necessaria di standard potrà essere corrisposta tramite monetizzazione ai sensi dell'art. 9 c.7 .

Ai sensi dell'art.40.c.7 della LUR, i SUE di cui alle schede di dettaglio del Titolo III Capo II, non sono soggetti a Verifica di VAS e/o a VAS, quando non modificano le prescrizioni ambientali della scheda normativa o di dettaglio.

Il Piano individua le aree e gli interventi da assoggettare ad interventi di edilizia pubblica PEEP e/o definisce eventuali quote da destinare a edilizia convenzionata nelle aree di nuovo impianto o di rigenerazione all'interno delle norme dell'area urbanistica (aree C e aree BRT). E' facoltà del Consiglio Comunale individuare ulteriori aree tra quelle a destinazione residenziale da assoggettare a PEEP e/o a edilizia convenzionata in relazione ai fabbisogni di edilizia residenziale.

L'edilizia convenzionata e sovvenzionata può essere realizzata anche con Strumenti attuativi di iniziativa privata previa convenzione che regoli la cessione delle aree e la realizzazione di alloggi da alienare a soggetti che abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed ogni aspetto ulteriormente rilevante.

Ai sensi dell'Art. 41 della LUR il Comune di Mondovì è altresì tenuto alla formazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. Il presente Piano privilegia ed indirizza il reperimento dell'edilizia economica popolare e convenzionata ai sensi di legge all'interno dell'area C7 sulla base delle prescrizioni contenute nei successivi articoli delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti nelle aree delimitate per la formazione di SUE, fino all'adozione degli stessi, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ove non diversamente disposto dalle norme dell'area.

5. Nelle aree di cui al comma 4 può essere anche ammessa, ove le condizioni lo richiedano in presenza di ST maggiore di 50000 mq, la realizzazione per 'comparti' autonomi e coerenti, con una specifica e diversa articolazione dello SUE a condizioni che venga definito un '**Programma di intervento**' esteso all'intera area delimitata dal PRG, approvato dall'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia, e valutata la compiuta dotazione a carico dei singoli comparti di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. Il programma dovrà prevedere:
 - l'articolazione dei comparti interessati ed eventuali modifiche al perimetro delle aree delimitate dal PRG. La dimensione minima dei comparti non deve essere inferiore al 30% della Superficie territoriale dell'intero PEC (ST);
 - lo schema organizzativo, riferito all'intera area delimitata dal PRG, in scala non inferiore al 1:500, di sistemazione delle infrastrutture e di organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per servizi;
 - i vincoli organizzativi e distributivi necessari per garantire la fattibilità e la coerenza degli interventi nelle aree comprese nella delimitazione del PRG;
 - la conservazione della dimensione superficiale delle aree previste a servizi e infrastrutture dal Piano;
 - la specifica delle clausole di correlazione da proporre per l'attuazione dei successivi interventi;
 - la garanzia della realizzazione del sistema degli accessi dalle infrastrutture esistenti alle aree interessate dai singoli comparti senza interruzioni, e senza che questa precluda la possibilità di connessione agli altri comparti;
 - la ripartizione della SL edificabile su base percentuale con riferimento alla superficie territoriale (ST);
 - la quantificazione delle cessioni della superficie delle aree per servizi su base percentuale con riferimento alla superficie territoriale del comparto (ST); ed il programma di realizzazione delle opere anche attraverso eventuali conguagli sugli oneri dovuti o con monetizzazione, in caso di realizzazione differita;
 - l'indice di edificabilità territoriale attribuito dal PRG per ogni area urbanistica subordinata al programma di intervento deve essere identico a quello attribuito ad ogni SUE compreso all'interno del programma medesimo. Possono invece variare gli indici di edificabilità fondiari.
6. **L'intervento edilizio diretto** è applicabile tutto ove gli elaborati di PRG non prevedano l'obbligo di formazione di SUE, e si attua mediante titolo abilitativo singolo, con le procedure previste dalla legislazione vigente, in conformità al RE ed al presente Piano. Per tali interventi dovranno essere utilizzati l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) e l'Indice di densità edilizia fondiaria (ID) di cui al RE.
7. Ove gli elaborati di Piano prevedano l'**"intervento edilizio unitario"** (IEU), il titolo abilitativo è subordinato al convenzionamento, come permesso di costruire convenzionato PdCC, ai sensi dell'art.49 LUR e s.m.i. ed alla presentazione di progetto edilizio esteso all'intera area. Tale progetto dovrà essere corredato da impegno che preveda:

- la progettazione - definita di concerto con gli uffici comunali competenti - e la realizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico e delle altre opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano e dal progetto edilizio unitario contemporaneamente alle opere edilizie cui si riferiscono, e comunque entro cinque anni dalla data del rilascio del primo titolo abilitativo o dei termini fissati dalla Convenzione, ove differenti. L'ultimazione di tali opere, il loro positivo collaudo da parte degli organi tecnici comunali, nonché la loro cessione al Comune od il loro assoggettamento ad uso pubblico, è presupposto per la presentazione dell'agibilità degli immobili realizzati;

- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 relativo agli standard urbanistici.

L'Intervento Edilizio Unitario può estendere il perimetro individuato nelle tavole di piano a ricomprendere aree adiacenti ai fini di una migliore funzionalità e configurazione delle opere progettate. In tal caso rimangono fermi le destinazioni e i parametri di intervento stabiliti dal piano per le diverse aree coinvolte nel perimetro di IEU.

L'Intervento Edilizio Unitario è ammesso anche ove non identificato dal Piano, nei casi previsti dall'art 49 della LUR e dall'art 28 bis del TU.

8. Il PRG prevede la possibilità in ambiti edilizi già compromessi o in situazioni di limitata entità, che vedano la presenza di più soggetti, di definire un **“progetto unitario”**, non vincolante in termini operativi se non per gli interessati ad intervenire, da approvarsi previo parere della Commissione edilizia ed, ove del caso, della Commissione locale del Paesaggio, che tenga conto del tessuto edilizio circostante in situazione di adiacenza, confortanza e attinenza verificando accessibilità, pertinenze, tipologie architettoniche, sistemi costruttivi, e impiego dei materiali. Esso deve proporre una soluzione non limitata al solo lotto di intervento e, nel caso delle aree A, sempre estesa a tutta l'unità normativa, che possa servire di orientamento nella valutazione degli interventi successivi, ammettendo solo variazioni o alternative compatibili con le norme dell'area.

ART.6 CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI

1. Il PRG assegna alle diverse parti del territorio comunale una capacità edificatoria diversificata in ragione delle condizioni e degli obiettivi proposti, espressa in indici di densità o di utilizzazione edilizia differenziati o per indicazioni puntuali; tale capacità si potrà realizzare direttamente o attraverso strumenti attuativi regolati da meccanismi perequativi o anche attraverso strumenti attuativi definiti da norme puntuali.
2. Ogni intervento deve concorrere a migliorare l'ambiente, qualificare il paesaggio, qualificare l'assetto dei servizi e della mobilità; in nessun modo dovrà essere d'ostacolo o alterare la possibilità attuativa delle previsioni del Piano.
3. Ai fini della disciplina delle trasformazioni urbanistiche e/o edilizie in area urbana ammissibili e dirette alla formazione di capacità insediative aggiuntive, per qualsiasi destinazione d'uso, il Piano distingue gli immobili costituenti il tessuto urbanistico edilizio *esistente* (aree di tipo A, BR, DB, DB1, DM, DS, DSs, DMr, aree di cui all'art. 27 c.5) dagli immobili in cui il PRG prevede la formazione di *nuovo* tessuto o la *trasformazione* del tessuto esistente (aree C, BRC, DI, BRT, ARU) con interventi di completamento e/o riordino, come segue:
 - negli insediamenti esistenti in area BR (BR1, BR2, BRM, BRR, aree di cui all'art. 27 c.5) e D(DB, DB1, DM, DS, DMr,) sono operativi i parametri di utilizzazione fissati per norma al titolo III Componente operativa, nonché ogni altra prescrizione normativa o grafica definita;
 - negli insediamenti in progetto in area C, BRC, DI l'operatività dei parametri di utilizzazione fissati nelle schede è subordinata al rispetto degli artt. 22 e 24, ferme restando le altre prescrizioni normative e grafiche;
 - negli insediamenti esistenti soggetti a trasformazioni (ARU, BRT) l'operatività dei parametri di utilizzazione fissati nelle schede è subordinata al rispetto dell'art. 23, ferme restando le altre prescrizioni normative e grafiche;
 - negli insediamenti esistenti delimitati nelle tavole di PRG, ed individuati come aree A (A1, A2, A3) le trasformazioni avvengono con intervento edilizio diretto, con 'progetto unitario', con PdR o con intervento convenzionato (IEU). In tali aree, il PRG provvede alle specificazioni necessarie secondo gli indirizzi di cui al Titolo III-Componente operativa, Capo II art.20.
4. Gli interventi edilizi non inseriti in SUE, che comportano un aumento del carico urbanistico, possono essere consentiti purché l'area oggetto di intervento sia urbanizzata sia sotto il profilo dei sottoservizi che dell'accessibilità agli insediamenti ovvero esista impegno del richiedente alla realizzazione o al completamento di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, nonché di quelle previste dal piano

sull'area di intervento e alla loro cessione/dismissione ad uso pubblico gratuita contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di richiesta, qualora previsto in Convenzione.

5. Ad eccezione di quanto previsto per i meccanismi perequativi e/o gli incentivi di cui all'art. 7, non è possibile trasferire diritti edificatori da una all'altra delle aree urbanistiche. Nel caso debba prevedersi l'aggregazione su di un unico lotto di diritti edificatori provenienti da più aree non contigue, ma rientranti comunque nella stessa area urbanistica, l'intervento è consentito attraverso la formazione di uno SUE nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni definite dal PRG per la medesima, all'interno del quale è possibile monetizzare l'equivalente valore delle aree per servizi pubblici nei limiti di cui all'art.9 c.7.
6. Tutti gli interventi di cui al precedente comma dovranno prevedere in sede progettuale il progetto della rete di scarico delle acque meteoriche coerentemente alla situazione edilizia ed infrastrutturale e al contesto ambientale dell'immobile nonché i requisiti e le prestazioni ambientali di cui al Titolo IV.
7. La precisa delimitazione delle aree prevista dalle tavole di piano può subire perfezionamenti marginali che derivino dall'effettivo stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla attuazione di opere pubbliche; in ogni caso la capacità edificatoria delle aree in oggetto è quella derivante dalla applicazione al disegno di piano di indici e parametri stabiliti per l'area di intervento, misurata come risultante da rilievo eseguito in sede di richiesta con le modalità di cui all'art. 5 c.4.

ART.7 MECCANISMI PEREQUATIVI E DISCIPLINA DEGLI INCENTIVI

1. Il PRG definisce i meccanismi perequativi come previsto dall'art.12 bis della LUR e s.m.i., tesi all'acquisizione di aree per servizi pubblici previo trasferimento di diritti edificatori negli ambiti edificabili, disciplinandoli con le due modalità che seguono.

perequazione di comparto. Il Piano individua nelle tavole con apposita simbologia e nelle presenti norme i comparti legati agli ambiti di trasformazione, per i quali sono definiti:

- indice di edificabilità territoriale IT omogeneo ed esteso a tutte le aree coinvolte,
- rapporto tra la superficie fondiaria SF, quale area di ricaduta della capacità edificatoria e le aree a destinazione pubblica rappresentate da servizi e infrastrutture per la viabilità,
- cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico con obbligo di gestione gratuita di tutte le aree a destinazione pubblica presenti nel comparto con trasferimento della capacità edificatoria nelle aree SF, da formalizzare in sede di Convenzione con obbligo di trascrizione,
- IF massimi raggiungibili mediante acquisizione di ulteriori aree a servizi, previa cessione.

perequazione diffusa. Il Piano individua nelle tavole ed in norma:

- le aree a servizi che dovranno essere cedute gratuitamente al comune o asservite ad uso pubblico con obbligo di gestione gratuita, di cui all'art.28, cioè i servizi locali a verde e per lo sport, a parcheggio, e/o di tipo generale (SP.1/v, SP.1/i, SP.1/p, SP.1/a, SP.2/v-F1), quali aree di decollo della capacità edificatoria con i seguenti parametri:
 - SP.1/v, SP.1/i, SP.1/p, SP.1/a IT= 0,10 mq/mq
 - SP2/v-F1 IT= 0,02 mq/mq
- le aree di ricaduta della superficie perequata afferenti alle sole aree di tipo C, DI, BRT, ARU. Le aree C e DI potranno aumentare il proprio IF non oltre il 25% dell'indice assegnato. Per le aree BRT, ARU le potenzialità massime ammesse (SL, volume, IF, SC) potranno essere aumentate non oltre il 5%.

2. Ai fini dell'applicazione della norma, la capacità edificatoria delle aree comunali previste a servizi, è determinata al netto dei volumi e/o superfici utili esistenti. Sono da considerare prive di capacità edificatoria le aree demaniali o equiparate, nonché le aree che siano pervenute al patrimonio e/o demanio comunale a seguito di esproprio o che siano state o divengano oggetto di trasferimento di cubatura, nonché le aree comunali per la mobilità e l'accessibilità che alla data di approvazione del Progetto Definitivo siano già di proprietà pubblica o assoggettate all'uso pubblico. Le aree da cedere o asservire, alle condizioni di cui sopra, sono soggette a Convenzione.

Il comune valuta l'opportunità e il beneficio a vantaggio dell'interesse pubblico ed eventualmente approva il convenzionamento, ove esso sia di dimensioni non inferiori a 1000 mq, risulti accessibile connettibile e funzionale alla rete dei servizi, demandandone ove del caso, la gestione al proponente e convenzionandone i termini.

3. Il PRG definisce le seguenti ***misure di incentivo alla riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale***, che sono cumulabili con le norme di zona, fatto salvo quanto specificato. Gli incentivi non derogano ad alcuna delle condizioni previste dalle norme in specifico per quanto attiene alle aree di tipo A.

a) Incentivi per gli interventi di desigillazione dei suoli urbani compromessi nel quadro di soluzioni unitarie migliorative

Sono ammessi incentivi per interventi organici che prospettino soluzioni unitarie, progettualmente migliorative, di razionalizzazione degli spazi e degli accessori, con compattamento dei volumi, eliminazione di superfetazioni, rispetto delle tipologie edilizie del contesto, e desigillazione di suoli impermeabilizzati, ad eccezione delle aree A. Sono incentivi non cumulabili con le disposizioni sovraordinate. Sono ammessi incrementi percentuali della SL esistente in funzione di interventi di cui sopra mediante demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e/o ampliamento e completamento :

- nelle aree BR1, BR2 pari al +10% di SL per un incremento della superficie permeabile entro il +30% calcolata rispetto all'intera superficie fondiaria pertinenziale coinvolta, così come definita all'art.4 c.12,
- nelle aree DB, DM pari al +10% di SL per un incremento della superficie permeabile entro il +20% calcolata rispetto all'intera superficie fondiaria pertinenziale coinvolta così come definita all'art.4 c.12.

Si considerano ai presenti fini, come aree permeabili in coerenza con il RE, le *porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera*, sistemate a verde o comunque con soluzioni filtrati alternative in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche, quali aree a verde, ad orto o coltivate, in terra battuta o inghiaiate, con pavimentazioni drenanti su fondo sabbioso non cementate. oltre a quelle che impiegano materiali di pavimentazione idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie.

Le aree oggetto di desigillazione dovranno essere subordinate alla non trasformabilità che verrà sancita mediante atto unilaterale d'obbligo trascritto .

b) Incentivi per l'abitare condiviso e solidale

Gli interventi per l'abitare condiviso e/o solidale sono interventi edilizi a destinazione prevalentemente residenziale con finalità solidaristiche promossi da un soggetto collettivo composto da una pluralità di nuclei familiari che progettano e gestiscono in modo collettivo spazi domestici e spazi comuni garantendo anche modalità di apertura al territorio con un programma di gestione condiviso con l'Amministrazione comunale. Possono comprendere forme di co-housing di nuclei familiari, o altre forme di abitare solidale rivolte a categorie sensibili come anziani o portatori di handicap. La progettazione dovrà rispondere alle prestazioni ed alle condizioni previste dalle presenti norme e potrà fruire degli incentivi di cui alle voci ed alle condizioni precedenti, ove del caso. Sono ammessi inoltre ampliamenti di SL tali da permettere la realizzazione di un nuovo piano in elevazione, con l'eccezione delle aree A, delle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al DLgs42/04, e dei fabbricati vincolati o segnalati ai sensi dell'art 24 della LUR.

La specifica disciplina di incentivo è applicabile anche alla realizzazione di ERS (edilizia residenziale sociale) in situazioni di recupero dell'esistente (aree BR) ed ove puntualmente previsto dalle norme (aree C, BRC, BRT, ARU).

c) Incentivi finalizzati alla rimozione di fabbricati o parti di essi in fascia di rispetto stradale da rilocalizzare

In casi di presenza di edifici in fascia di rispetto stradale ed in assenza di vincoli e tutele di cui all'art. 24 della LUR, è possibile operare come segue:

- i volumi oggetto di ricostruzione potranno essere ricollocati nell'ambito delle aree di pertinenza di cui all'art.4 c.12 e conservando le destinazioni esistenti esternamente alle fasce di rispetto stradale,
- la nuova edificazione è subordinata alla realizzazione di un solo nuovo edificio ed alla demolizione di ogni manufatto preesistente, anche parzialmente posto all'interno della fascia di rispetto individuata dal Piano;
- SL edificabile: pari a quella esistente, comprensiva di SL ed SA, con un incremento del 30% compresi gli eventuali edifici accessori, non cumulabile ad altri ampliamenti percentuali;
- altezza massima: 2 p.f.t. + sottotetto abitabile; 7,5 mt.;
- intervento assentibile mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della LUR, nel caso in cui siano cedute gratuitamente su richiesta dell'amministrazione le aree per il potenziamento della viabilità esistente, o sia previsto l'eventuale adeguamento delle infrastrutture ritenute insufficienti o mancanti ai sensi delle leggi vigenti.

In presenza di fasce di rispetto relative ad elettrodotti e linee ferroviarie, di cui all'art 39, ove si riscontrasse la puntuale esigenza di rilocalizzazione in relazione all'incompatibilità delle destinazioni presenti con dette fasce, l'amministrazione valuterà la possibile applicazione della LR16/18 alle condizioni ivi definite.

Ricadono in questa tipologia i tre edifici identificati nelle tavole P3, P5, P6, appartenenti alle aree A, e localizzati rispettivamente due in strada del Beccone all'incrocio con la strada comunale Carassone-Piazza, ed uno in via Nuova angolo via Vallata a Carassone, per la cui la cui ricollocazione si applica la disciplina di cui ai primi due paragrafi del successivo comma 4.

4. IL PRG prevede tra gli interventi incentivanti, la disciplina per gli **edifici ricadenti in classe di pericolosità 3C**, di cui all'art.41 c.9, ricompresi nelle aree agricole EC ed EF e puntualmente individuati in cartografia P5. Per tali edifici potranno essere operati recuperi e rilocalizzazioni in misura pari alla SL esistente comunque destinata, peritata con perizia giurata, incrementata del 50% e comunque entro i 400 mq, realizzando un'unica nuova struttura. Tali strutture sono ammissibili ai sensi di legge sia in area agricola (EE, EPA, EC), ove confinante con le aree urbane, destinandole agli usi Ra, Tr, Ts, H, Src, Sri, sia in aree di tipo BR1-BR2, che DB-DM con destinazione di area rispettivamente residenziale o produttiva.

Nel primo caso le aree di atterraggio dovranno essere aree prive di limitazioni ostative e dotate di urbanizzazioni, mentre nel secondo caso potranno essere aree già compromesse, per le quali viene ammesso un incremento della densità esistente non superiore al 30% ed un aumento delle altezze non superiore ad 1 p.ft nel caso della residenza. Le opere di urbanizzazione, nessuna esclusa, necessarie per rendere funzionale il nuovo insediamento allacciandolo ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche eventualmente presenti nella zona saranno interamente a carico dei titolari dei permessi di costruire e non saranno scomputabili a nessun titolo.

L'intervento prevede contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, l'autorizzazione al progetto per la demolizione e la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione di tutta l'area individuata in classe 3C e sarà attivabile mediante PdC.

ART.8 MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE

1. Per tutti gli interventi trasformativi previsti il PRG richiede misure compensative e/o mitigative derivanti dagli impatti sulle componenti ambientali, valutate in sede di procedimento di VAS, da realizzare contestualmente agli interventi.

Le **misure di compensazione ambientale** devono essere orientate al rafforzamento e al miglioramento della REL–Rete ecologica locale (di seguito REL) di cui all'art. 37 e/o del sistema dei servizi e delle infrastrutture, con gli indirizzi operativi di cui al Rapporto Ambientale di VAS (schede e capitoli 8.2 e 8.3).

Le **misure di mitigazione** sono individuate a livello generale per tutte le aree ed in funzione degli interventi al successivo Titolo III Capo III agli artt.34, 35, 36.

2. Per intervento trasformativo ai fini dell'applicazione delle misure di compensazione come previste ai commi successivi, si intendono gli interventi di NC ricadenti in qualsiasi area di piano, che aumentino il consumo di suolo ovvero aumentino la somma delle **'superfici coperte'** (SC), rispetto alla situazione preesistente. Misure compensative e/o mitigative specifiche, integrative delle seguenti, vengono definite nelle schede normative delle aree urbanistiche.

3. Le aree individuate in sede di Rapporto Ambientale di cui alla tavola V4 e di seguito richiamate:

- EF, aree della fascia fluviale di cui all'art 26 comprensive dell'Oasi naturale di Crava Morozzo,
- FE, servizi compensativi e/o ecosistemici e F servizi di interesse sovra-locale- parchi territoriali di cui all'art 28 e 37,
- pubbliche o demaniali ricadenti e/o connettibili alla REL,
- aree individuate come connessioni minori della REL,
- aree di trasformazione ARU, C, solo ove specificato.

sono considerate aree prioritarie di atterraggio delle opere di compensazione da realizzare a seguito di interventi trasformativi sul territorio con le modalità indicate nei commi che seguono. Tali aree concorrono alla formazione della REL di cui all'art. 37 considerata una infrastruttura ambientale di interesse pubblico. Le aree FE, utilizzate per le compensazioni, non concorrono alla determinazione di indici perequativi.

4. Le **misure di compensazione**, ove previste ai sensi di legge, sono definite, quantificate e verranno realizzate alle condizioni che seguono:
- per gli interventi ricadenti in aree oggetto di scheda normativa (C, BRC, DI), sono definite in base alla **'superficie coperta'** di cui al c.2, e mediante inserimento in Convenzione del SUE,

- per tutti gli interventi trasformativi che prevedano nuove superfici coperte in misura superiore a 5000 mq, con l'esclusione degli impianti tecnici, nelle aree di tipo E (EE, EC, EPA), sono quantificate in misura pari alla superficie coperta di cui al comma 2,
- le compensazioni sono da realizzare con le modalità dell'art. 37 in coerenza con la REL e/o in coerenza con il punto 8.2 del Rapporto ambientale (pag. 266 e seguenti).

Le compensazioni di cui sopra sono realizzate direttamente dai soggetti attuatori degli interventi:

- all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento nelle aree di trasformazione quando si presentano le condizioni e si risponde agli obiettivi di costruzione della REL,
- all'esterno dell'area di intervento, nelle aree interessate dalla REL o dove specificato nelle schede di dettaglio, su specifica convenzione con il comune per le aree pubbliche o con i proprietari per le aree private (se differenti dai soggetti attuatori).

In caso di giustificata impossibilità a provvedere direttamente al reperimento ed alla realizzazione delle opere di compensazione, tale prestazione potrà essere monetizzata secondo gli importi fissati con apposito metodo approvato dalla Giunta Comunale. I proventi di tali monetizzazioni saranno utilizzati dall'amministrazione comunale nell'ambito di un fondo vincolato da rendicontare con cadenza annuale per realizzare interventi pubblici in attuazione della REL di cui al successivo art. 16 o per contribuire alla realizzazione (in accordo con i gestori delle reti) di dotazioni ecologiche ambientali costituite da interventi di depurazione/fitodepurazione, laminazione, risonamento del reticolo idrografico superficiale, interventi di desigillazione e/o arredo a verde.

Il Comune può rendere disponibili mediante apposita Delibera aree a parcheggio pubbliche in situazioni di particolare interesse ai fini della qualificazione ambientale, da desigillare quali aree di compensazione per interventi trasformativi.

5. Nel caso di interventi di trasformazioni delle superfici boscate le misure di compensazione previste fanno riferimento a quanto previsto all'art 19 della L.R.04/09. Tali compensazioni si intendono nel caso aggiuntive rispetto alle presenti misure.
6. Le aree di compensazione quando individuate, convenzionate e realizzate nell'ambito dei progetti trasformativi, diventano a tutti gli effetti aree 'non edificabili', il cui vincolo ablativo dovrà essere oggetto di apposita trascrizione.

ART.9 STANDARD PUBBLICI E PERTINENZIALI: MODALITA' DI CESSIONE E DI REALIZZAZIONE

1. Le tavole di Piano precisano l'ubicazione e la destinazione d'uso delle aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale ai sensi degli artt. 21 e 22 della LUR, in conformità agli standard prescritti dai citati articoli, e tenuto conto dei fabbisogni pregressi e della qualità urbana assunta come obiettivo.
2. Le destinazioni delle diverse tipologie di servizio d'uso previste dal Piano potranno, in sede attuativa, essere riarticolate e variate, sia nelle aree di progetto che nelle aree esistenti, senza che ciò costituisca Variante, in modo da dare luogo anche a sistemi opportunamente aggregati o funzionalmente complementari, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun tipo di servizio, a livello comunale.
3. La realizzazione e/o acquisizione delle aree per servizi avviene:
 - mediante acquisizione diretta da parte del Comune delle aree individuate, nelle forme di legge e/o con i proventi delle monetizzazioni,
 - mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico da parte di aventi titolo ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel rispetto dei parametri di cui alle norme di area urbanistica e dell'art.7.
4. Ove il Piano e le presenti norme stabiliscano la cessione gratuita o l'assoggettamento di aree a destinazione pubblica, il Comune può definire l'assoggettamento nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
 - a, le aree siano destinate a servizi di standard di livello comunale (ex art. 21 LUR e s.m.i.);
 - b, sia previsto nell'atto convenzionale la gestione delle stesse con onere in carico ai proponenti.
5. Fatte salve specifiche disposizioni di cui ai meccanismi perequativi dell'art.7, tutti gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti dovranno cedere o monetizzare le aree del corrispondente standard in relazione alle disposizioni regolamentari definite a livello comunale. Sono esclusi gli ampliamenti 'fisiologici una tantum' non superiori al 30% e le variazioni di destinazione d'uso entro i limiti di 50 mq di SL.

6. Le aree a standard sono destinate alla realizzazione o al completamento delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - a, urbanizzazioni primarie: parcheggi, verde elementare, di arredo e di riqualificazione urbana, al diretto servizio dell'insediamento;
 - b, urbanizzazioni secondarie: attrezzature di interesse comunale, scolastiche, di interesse comune, verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport;
 - c, urbanizzazioni generali: attrezzature di interesse territoriale, scolastiche medie superiori, socio-sanitarie e ospedaliere, parchi urbani e comprensoriali.

7. A specificazione delle disposizioni di legge vigenti e fatte salve normative puntuali, per la cessione o l'assoggettamento di cui al c.4) delle aree per servizi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a, le **aree per gli standard** devono essere cedute o asservite all'uso pubblico nella dimensione prevista dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento e comunque , in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore agli standard prescritti al c.9).
 E' facoltà dell'amministrazione ammettere la monetizzazione in alternativa alla cessione o asservimento all'uso pubblico di dette aree qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - l'intervento preveda uno standard di servizi di modesta entità inferiori ai mq 1000 per i quali non è interesse della pubblica amministrazione l'acquisizione,
 - l'intervento sia ubicato nel territorio rurale o nelle aree A e l'assetto dell'area non ne permetta il reperimento,
 - il servizio non sia cartografato nelle tavole di Piano,
 - il servizio sia relativo ad insediamento di attività di distribuzione carburanti in area extra-urbana.
 - b, le **aree per l'urbanizzazione generale** (strade, piazze, marciapiedi) devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di piano all'interno delle aree di intervento.

8. La **dotazione di aree per servizi** in rapporto alla capacità insediativa residenziale viene calcolata assumendo gli indici fissati al successivo c.9) in riferimento agli interventi edilizi. La dotazione di aree per attrezzature ed infrastrutture al servizio di attività produttive è riferita a quota della superficie territoriale e/o fondiaria in ragione dell'area urbanistica. La dotazione di aree per attrezzature ed infrastrutture al servizio di attività terziarie è riferita alla SL edificabile.

9. Fatte salve quote aggiuntive specificatamente definite da schede normative, sono fissate le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse pubblico in coerenza con la LUR:
 - aree per servizi ex art. 21, 1°c. p.to 1 per le destinazioni residenziali :mq. 25/ab,
 - aree per servizi ex art. 21,1°c. p.to 2 per le destinazioni produttive :10% di SF per interventi di riordino e completamento e 20% della ST per interventi di nuovo impianto,
 - aree per servizi ex art. 21,1°c. p.to 3 per le destinazioni terziarie :80% di SL per interventi di riordino e completamento e 100% della SL per interventi di nuovo impianto,
 - aree per servizi ex art. 21,1°c. p.to 3 per le destinazioni commerciali di cui al successivo art.10.

Il perseguimento di obiettivi di immagine urbana da parte del piano è affidato oltre che agli standard e parametri afferenti gli usi pubblici anche alla dotazione ed organizzazione di aree a verde, a parcheggio e di arredo verde, a carattere pertinenziale, da prevedere nell'ambito delle trasformazioni, come disciplinato dal Titolo IV e dal RE. Le aree a servizi previste in SUE devono adottare soluzioni a disegno compatto escludendo frazionamenti che eccedano le necessità distributive effettive.

La dotazione di aree per servizi di cui sopra è riferita alla specifica destinazione delle singole aree di intervento o parti di esse.

Nel caso di interventi diretti alla realizzazione di destinazioni a terziario in aree dedicate (DS) o in aree di trasformazione (BRT, ARU) nell'area di intervento devono essere reperite aree per parcheggi pubblici in misura almeno pari al 50% della dotazione complessiva di aree per servizi, e che dovrà comprendere la quota minima degli stalli per disabili, di cui alla L.13/89, pari ad 1 stallo ogni 40.

Nei casi di mutamento d'uso, lo standard da cedere è calcolato come differenza positiva tra quello pertinente all'uso esistente e quello pertinente al nuovo uso proposto.

10. Le aree a parcheggio nella quantità eccedente il fabbisogno agli effetti dell'art.21 della LUR possono essere conteggiate ai fini e per gli effetti della L.122/89, essendo in tal caso ammesso l'uso pubblico.

11. I servizi ubicati all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, qualora la scheda d'area non indichi collocazione prescrittiva, possono avere, in sede esecutiva, diversa disposizione, ferma restando la quantità prescritta per l'area, come disciplinato all'art.5. L'indicazione cartografica ha invece titolo prescrittivo nei casi non soggetti a SUE, fatte salve marginali rettifiche nel rispetto dell'impianto generale urbano.

12. Le aree destinate a standard e infrastrutture dal Piano ed identificate in cartografia, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di cui al comma 3, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente alla approvazione di SUE o IEU nei cui ambiti insistano le aree stesse. Il Comune può concordare la cessione gratuita delle aree considerandole come anticipazione sugli standard che dovranno essere ceduti in sede di intervento.

13. L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

14. La dotazione minima per i **parcheggi pertinenziali** è definita ai sensi della L.122/89, con le specifiche che seguono:

- usi residenziali (R) 1 mq/10 mc e non inferiore ad un posto auto per unità immobiliare,
- usi commerciali (Tc) e per pubblici esercizi (Tb): la dotazione di cui all'art.10 è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza,
- usi per artigianato e attività terziarie al servizio della persona (Ts) 1 mq/10 mc,
- usi terziario-ricettivo (Tr) mq 10 per posto letto,
- usi attività direzionali (Td) 1 mq/10 mc,
- usi produttivi (P) 5 mq per addetto previsto.

Le dotazioni devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- le quantità previste sono da rispettare integralmente nel caso di NC, REC, RU;
- nel caso di attività di servizio pubblico o di interesse pubblico o collettivo le dotazioni fissate possono essere assolve in aree pubbliche secondo le necessità funzionali del servizio;
- nel caso di nuovi edifici residenziali condominiali (più di tre unità abitative) devono essere individuate, nell'ambito della dotazione minima prescritta, aree di sosta a cielo libero in contiguità con la viabilità, e da questa immediatamente accessibili e/o nelle aree individuate dal Piano a parcheggio pubblico nella misura di almeno 1 posto macchina per ogni unità alloggio;
- nel caso di interventi nelle aree di tipo A o BR i parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili diversamente, possono essere ubicati anche in aree diverse dall'area di intervento, ed in specifico per le aree A entro 500 m. dal limite del centro storico, per le aree BR entro 500 m. dall'area di intervento e/o in aree per le quali il Comune abbia programmato la realizzazione di nuove autorimesse collettive, previo atto unilaterale trascritto di impegno all'acquisto delle necessarie dotazioni.

Le dotazioni devono essere realizzate come segue:

- nelle aree A1 la realizzazione dei parcheggi privati è disciplinata all'art 20 e per l'area A1 di Piazza anche dalla Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvata con D.C.C. n°5 del 24/01/2011.
- nella parte restante del territorio comunale i parcheggi di uso privato possono essere realizzati:
 - caso a: nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata;
 - caso b: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.

caso a, i parcheggi nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata possono essere realizzati:

a1 nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;

a2 in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.

a3 per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. o oggetto di vincolo è ammessa (qualora consentite dai competenti organi di tutela) la realizzazione di parcheggi privati: nell'interrato o seminterrato dei fabbricati; oppure nel sottosuolo delle aree libere di pertinenza con costruzioni completamente interrate; oppure ai piani terreni degli edifici, qualora l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico.

a4 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali in area privata, esclusi dal computo della SL da RE, deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario:

- in interrato: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89. Detti spazi destinati a parcheggio sono da considerarsi interrati anche quando emergano per non più di 1,20 m. al di sopra della quota di spiccatto, conteggiato a partire dall'estradosso della soletta di copertura ed il medesimo sia sistemato a verde con uno spessore di terreno non inferiore a 50 cm, con l'eccezione degli edifici di cui al punto a3 (individuati ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. o oggetto di vincolo),
- al piano terra degli edifici principali: nelle nuove costruzioni la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla

SL) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,40, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. Nei fabbricati esistenti è possibile utilizzare SL al piano terra per realizzare posti auto, con le eccezioni di cui all'art. 20.

- in superficie: senza alcun tipo di struttura, fatte salve specifiche norme d'area urbanistica.

caso b, i parcheggi nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica sono realizzati ai sensi e secondo le procedure fissate dall'Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.

ART.10 DISCIPLINA PER IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE

1. L'esercizio delle **attività commerciali al dettaglio** in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98 s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i, della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" approvati con DCC n.18 del 29/4/2019 e DCC n.38 del 29/7/2024.
2. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:
 - Addensamenti commerciali:
 - A1/1 Breo – Rinchiuso – Borgato – Via Ripe;
 - A1/2 Piazza;
 - A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa – Viale Vittorio Veneto – Piazza della Repubblica – Viale L. Einaudi;
 - A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca;
 - A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio;
 - A4/3 Via Torino;
 - A4/4.1 Via Langhe sud;
 - A4/4.2 Via Langhe nord;
 - A4/5 Carassone;
 - A4/6 Via Gherbiana – Piazza Gherbiana – Via Durando;
 - A4/7 Via Cuneo sud;
 - A4/8 Via Cuneo nord.
 - Localizzazioni commerciali:
 - L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto;
 - L1/3 Via Cuneo;
 - L1/4 Via Torino;
 - L1/5 Via Trieste;
 - L1/7 S. Anna Avagnina;
 - L1/8 Via Langhe;
 - L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6.
3. Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG.
4. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle aree urbanistiche ove il PRG prevede la specifica destinazione.
5. A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.
Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

6. Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
7. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo.
8. La monetizzazione delle aree per servizi, è disciplinata dall'art. 26 degli "Indirizzi regionali" e dall'art. 10 dei criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita a cui si rimanda.
9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i..

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:

- alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio;
- alle prescrizioni dei Piani del Colore;
- ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.).

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 16 degli "indirizzi regionali" le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1800, salvo diversa prescrizione comunale, devono essere corredate da idonei studi di impatto economico e ambientale.

A norma dell'art. 26 degli "Indirizzi regionali" l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo citato devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono.

10. Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della LUR e s.m.i. e le norme contenute negli "Indirizzi regionali", in particolare gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 e le prescrizioni contenute nei vigenti "Criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita".
Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.
11. L'esercizio delle **attività di somministrazione di alimenti e bevande** è consentito nel rispetto della L.R. n°38/2006 e s.m.i., degli *"Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande"* approvati con D.G.R. 08.02.2010 n.85-13268, nel seguito denominati brevemente "Indirizzi" regionali, nonché secondo i dettami impartiti dai *"Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande"* approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 16/01/2012, nel seguito denominati brevemente "Criteri di somministrazione" comunali.
12. Non sono soggette alle disposizioni degli "Indirizzi regionali" e dei "Criteri somministrazione" comunali suddetti le attività di somministrazione di cui al c.6 dell'art.8 della L.R. n°38/2006 e s.m.i.
13. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il PRG ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo Tc, che ai sensi dell'art.6, comma 1, della D.G.R. 08/02/2010 n.85-13268, rende conforme l'insediamento degli esercizi in

questione, nonché nelle altre parti in cui lo stesso consente lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande in funzione complementare ed integrativa di altre attività.

14. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell'art. 7 dei "Criteri somministrazione" comunali e dell'art.8 degli "Indirizzi" regionali, deve essere reperito nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative:
 - ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'apertura e il trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, solo nelle zone soggette a tutela ai sensi dell'art 64 c.3 del Dlgs 59/2010 come individuate ai sensi dell'art 8 della LR n.38/2006;
 - nei casi di SCIA (ex DIA) di cui agli artt. 9 e 12 della L.R n°38/2006 in caso di nuova apertura, trasferimento di sede e ampliamento della superficie di somministrazione;
 - nei casi di permesso di costruire, SCIA e CILA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione.
15. La superficie di riferimento per il suddetto calcolo del fabbisogno di parcheggi è la "*Superficie di somministrazione*", così come definita dall'art.4 degli "Indirizzi" regionali e dall'art.3 dei "Criteri somministrazione" comunali.
16. Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor).
17. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle frazioni riconosciute dai "Criteri somministrazione" comunali come "*Realtà minori a rischio di desertificazione*"¹, non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio, è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, comma 1, n.3) della LUR.
18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 2 dell'art. 8 degli Indirizzi regionali. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata.
19. Il Comune, mediante apposito provvedimento di Giunta Comunale, stabilisce il criterio per la quantificazione della monetizzazione del predetto fabbisogno dei posti a parcheggio.
20. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti di importanza comunitaria (ZSC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri somministrazione" comunali.
21. Ai sensi degli artt. 9 e 12 della LR38/2006 le domande per la nuova apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie degli esercizi di somministrazione (in zone sottoposte a tutela) e le Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) per nuove aperture, trasferimenti di sede ed ampliamenti di superficie di somministrazione devono essere corredate dalla documentazione indicata agli artt.9 e 10 degli "Indirizzi" regionali DGR 85-13268/2010.

¹ I criteri riconoscono come 'realtà minori a rischio di desertificazione' le frazioni di Merlo, Pascomonti, San Quintino e Rifreddo

TITOLO II – COMPONENTE STRUTTURALE

ART.11 VALIDITA' ED EFFICACIA DELLE INDICAZIONI DI TIPO STRUTTURALE

1. Il Piano applica gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PPR attraverso i dispositivi di cui al presente Titolo II, che concorrono a definire le indicazioni strutturali che configurano il **Quadro strutturale-QS** (di seguito QS) previsto all'art 14 bis LUR, e rappresentato nelle tavole P2a-1/2 della Componente strutturale-Quadro strutturale.
2. Il QS individua, a partire dall'apparato analitico giustificativo del PRG, le **Componenti strutturali** del territorio, ovvero tutti i condizionamenti alle trasformazioni che hanno validità *a tempo indeterminato* e che vengono posti in coerenza con le indicazioni del Ppr, attuandone indirizzi, direttive e prescrizioni.
3. Il QS ha valore conformativo, esclusivamente per quanto ricadente in situazione di vincolo ed espressamente specificato nelle tavole P. P4.1/2- Assetto dei vincoli (ovest-est) e/o al Titolo V Vincoli sovraordinati.
4. Le componenti strutturali del QS non possono subire modifiche mediante Varianti parziali art.17 c.5 della LUR fatte salve puntuali precisazioni per le singole componenti riconosciute dal piano.
5. L'eventuale perfezionamento delle componenti deve essere valutato nell'ambito delle Verifiche di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica o del procedimento di VAS, ove esso sia di legge previsto.
6. In caso di interventi attuativi del Piano in concorrenza o interagenti con componenti strutturali, ove tali componenti possano risultare alterate dall'intervento, può essere richiesto da parte degli uffici uno specifico approfondimento progettuale da sottoporre al parere della Commissione locale del paesaggio, anche ove non ricadente in situazione di vincolo.

ART.12 AMBITI PAESAGGISTICI LOCALI

1. Il Piano recepisce gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere indicati dal PPR per gli Ambiti Paesaggistici, declinandoli in linee d'azioni specifiche per ogni ambito in relazione alla struttura e alle situazioni di valore e/o critiche riconosciute.
2. Esso riconosce a partire dall'apparato interpretativo e valutativo gli "ambiti paesaggistici locali", che connotano l'identità dei luoghi di cui al seguente elenco ed individua nelle tavole P2a-1/2 della Componente strutturale del PRG:
 - 1) Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura", articolati in : *d-Pogliola-Rocca de Baldi, c-San Biagio, h- Breolungi Gratteria, g- San Quintino*
 - 2) Paesaggi pedecollinari, articolati in : *e- Merlo/Sant'Anna, f-San Bernardo delle forche*
 - 3) Paesaggi collinari, articolati in : *a-San Lorenzo, b-Pascomonti i-Garzegna-Madonna delle Vigne*
 - 4) Paesaggi delle fasce fluviali, articolati in : *m-Pesio e Ellero*
 - 5) Paesaggio della città storica, strutturato sul sistema policentrico di : Piazza, Breo, Carassone, Rinchiuso- Borgato
 - 6) Paesaggio della città moderna strutturata, che comprende il quartiere rigottiano, Ferrone, espansioni di Carassone, e le aree specialistiche organizzate su una trama riconoscibile (Mondovicino)
 - 7) Paesaggio moderno destrutturato, che coinvolge il *polo produttivo* e gli *assi di accesso* alla città.
3. Gli ambiti di paesaggio locali costituiscono parte del **QS** della Variante e per ognuno di essi sono definite **strutture e relazioni** che condizionano gli **obiettivi per le trasformazioni**, riportate nelle tabelle in Allegato 1 alle presenti norme. Essi costituiscono indirizzo nella valutazione, ai fini urbanistici ed ai fini VAS, sia degli interventi attuativi del Piano di cui al precedente art 11 c.6, che per l'ammissibilità delle Varianti parziali di PRG.

ART.13 AREE URBANE E AREE AGRICOLE

1. Il Piano riconosce sul territorio comunale le **aree urbane** e le **aree agricole** classificandole in diverse tipologie di aree urbanistiche individuate nelle tavole P3, P5, P6.
Le aree urbane, di cui all'art 19 c.3 e c.5 (servizi), sono aree edificate esistenti e previste all'interno del quale è possibile sviluppare, completare, riqualificare e riorganizzare il tessuto insediativo.
Le aree agricole, di cui all'art 19 c.4 sono aree destinate alle attività agricole, alla salvaguardia del valore agronomico, alla protezione e conservazione del suolo dall'impermeabilizzazione e da forme di degrado legate alle modalità colturali .
2. All'interno delle **aree urbane** classificate, con l'eccezione delle aree A, è possibile accogliere eventuali quote di edificabilità provenienti da rilocalizzazioni per interventi di riduzione degli impatti da edifici incongrui urbani o extraurbani mediante l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui all'art.7 o mediante l'art 27.

ART.14 QUADRO STRUTTURALE – QS

1. Il Piano individua con il QS di cui alle tavole P2a-1/2 '*Componente strutturale-Quadro strutturale*' le componenti strutturali di cui all'art 11, che costituiscono adeguamento al PPR, e nel presente articolo definisce i termini della coerenza con lo strumento sovraordinato.
2. Le Componenti Strutturali del QS richiamano ed individuano le Componenti paesaggistiche del PPR di cui alle tavole PPR.2, PPR.3 per i diversi assetti previsti nello strumento sovraordinato e si articolano in due tipologie, disciplinate dal presente articolo e dagli articoli per la Componente Operativa del PRG di cui al Titolo III, ovvero :
 - a, componenti di struttura riferibili a specifici beni, componenti o contesti,
 - b, componenti di struttura riconducibili a determinazioni della zonizzazione del PRG o a progetti strategici.
3. Le Componenti Strutturali riconosciute sono conformative nei termini dell'art 11 c.3, e non assegnano diritti edificatori, ma individuano prescrizioni, direttive e indirizzi che vengono demandati alla Componente Operativa per la definizione della disciplina, come da tabella che segue. Tali prescrizioni, direttive e indirizzi:
 - non possono essere modificate o smentite nella Componente Operativa,
 - non possono essere disattese, mediante le Varianti parziali della Componente Operativa,
 - orientano in generale la disciplina specifica della Componente Operativa e il sistema degli interventi pubblici.
4. Le determinazioni della Componente Strutturale possono essere variate solo con le procedure di cui all'articolo 17, c.3 e c4 della LUR cioè con Variante generale di Piano o con Variante strutturale.
5. La tabella che segue riporta le singole Componenti Strutturali del QS rapportandole alle componenti del PPR, e richiamando puntualmente la disciplina che le regola in dettaglio nel Titolo III - Componente Operativa:

Componenti paesaggistiche PPR di cui alla tavola PPR.2 <i>(con richiamo alla norma di riferimento del PPR)</i>	Tipo di cui al c.2	Componenti strutturali di cui alla tavola P2a.1/2 (richiamo alla norma di riferimento del PRG)
Siti di rocce affioranti delle Aree di montagna (art 13)	a	Titolo III art 33 Contesti di specifico interesse comma 6 contesti di interesse naturalistico Titolo IV art 37 Rete ecologica locale c.3 e Titolo III art 33
Crinali delle Aree di Montagna (art 13)	a	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 11 crinali di valore paesaggistico
Zona fluviale allargata, zona fluviale interna, fasce fluviali minori del Sistema idrografico (art.14)	b	Titolo III art.26 Territorio agricolo comma 11 aree agroforestali EF con funzione di corridoio ecologico Titolo IV art 37 Rete ecologica c.6
	a	Titolo V art.38 Beni culturali e beni paesaggistici comma 3)

Componenti paesaggistiche PPR di cui alla tavola PPR.2 <i>(con richiamo alla norma di riferimento del PPR)</i>	Tipo di cui al c.2	Componenti strutturali di cui alla tavola P2a.1/2 (richiamo alla norma di riferimento del PRG)
Territori coperti da foreste e da boschi- (art 16)	b	Titolo III art.26 Territorio agricolo comma 11 aree EC agricole a valenza ecologica
	a	Titolo V art.38 Beni culturali e beni paesaggistici comma 5) Titolo IV art 37 Rete ecologica locale c.3
Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico, areali e puntuali (art .17)	a	Titolo IV art 37 Rete ecologica locale c.3 Titolo III art 33 Componenti paesaggistiche comma 6 contesti di particolare interesse naturalistico
Aree agricole ad elevata biopermeabilità, filari (art. 19)	b	Titolo III art.26 Territorio agricolo comma 11 aree EC agricole a valenza ecologica, aree EPA, aree a parco agricolo EPA
	a	Titolo IV art 37 Rete ecologica locale c.3
Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)	b	Titolo III art.26 Territorio agricolo comma 11 aree EE agricole a valenza produttiva
Aree a rischio archeologico (art 23)	a	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 5 aree a rischio archeologico
Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica, Centri storici (art. 24)	b	Titolo III art.20 aree della città storica comma 15 aree A1 centri storici
Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale : insediamento rurale di impianto storico con valore storico-documentale, insediamento rurale minore di impianto storico, frazioni e nuclei storici minori, insediamento storico di monte regale (art. 25)	b	Titolo III art.20 aree della città storica comma 15 aree A2 nuclei ed aree di impianto rurale storico in area urbana; aree A3 aree di impianto storico del territorio rurale
Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale, rete dei canali (art 25)	b	Titolo IV art 37 Rete ecologica locale c.6
Aree e impianti della produzione industriale di interesse storico (art.27)	a	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 4 aree e impianti della produzione industriale di interesse storico
Rete viaria storica , rete ferroviaria storica, rete minore e risalita a Piazza (art 22)	a	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 2 rete viaria e ferroviaria storica
Sistemi fortificati dei bastioni della Cittadella, di Carassone, del Belvedere, (art.29)	a	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 3 sistema fortificato
Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4): art. 31- Relazioni visive tra insediamento e contesto	a/b	Titolo III art 33 Contesti di specifico interesse comma 4 contesti dei nuclei e dei beni di maggior interesse storico-culturale Titolo III art.20 aree della città storica comma 15 aree A1 centri storici
-Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche(SV3) delle Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art.32)	a/b	Titolo III art 33 Contesti di specifico interesse comma 5 contesti di valore paesaggistico Titolo III art.26 Territorio agricolo
Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (SC1) (art.32)		
Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3) (art.32)		
Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali(SV4) delle Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art 32)	b	Titolo III art.26 Territorio agricolo comma 11 aree EF agroforestali con funzione di corridoio ecologico

Componenti paesaggistiche PPR di cui alla tavola PPR.2 <i>(con richiamo alla norma di riferimento del PPR)</i>	Tipo di cui al c.2	Componenti strutturali di cui alla tavola P2a.1/2 (richiamo alla norma di riferimento del PRG)
tratti stradali panoramici e assi prospettici delle Belvedere, bellezze panoramiche(art. 30)	a	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 6 tratti stradali panoramici e assi prospettici
Belvedere, elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, fulcri del costruito delle Belvedere, bellezze panoramiche (art. 33)	a	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 8 belvedere, elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, fulcri del costruito
Bordi urbani emergenti strutturanti l'insediamento della Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative (art 34)	a	Titolo III Capo II articolazione del territorio urbano
Luoghi ed elementi identitari (art 33)	b	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 9 siti di interesse aggregativo ed identitario
Porte urbane e viali di accesso della Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative (art 34)	b	Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 7 Porte urbane e viali di accesso
Profili paesaggistici (art 30)	b	Titolo III Capo II articolazione del territorio urbano e art 26 Titolo III art.26 Territorio agricolo comma 11 aree EF agroforestali con funzione di corridoio ecologico
Rete di connessione paesaggistica (art 42) -	b	Titolo IV art 37 Rete ecologica locale e art 16 QP quadro progettuale progetti strategici

6. Le Componenti morfologiche-insediative definite dal PPR ai sensi dell'art.34 - Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative e seguenti artt.35-39, come perfezionate in sede di adeguamento nella tavola PPR2.1/2, trovano riscontro nell'organizzazione delle aree urbanistiche di Piano di cui al Titolo III Capo II- articolazione del territorio urbano artt. da 19 a 25, e nella disciplina di cui al Titolo IV condizioni ambientali e prestazionali degli interventi, nonché nelle tav. P5/P6 di Piano.
7. Le aree della produzione industriale ed energetica di interesse storico, di cui all'art. 27 - Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico del PPR, trovano riscontro sia al punto precedente che all'interno delle specifiche norme di aree urbanistica di cui all'art.24/25 di Piano.
8. I Beni paesaggistici di cui alla tavola PPR1.1/2 – Adeguamento PPR- Beni paesaggistici (ovest/est) di adeguamento al Ppr, trovano riscontro al successivo art.38 – Beni culturali e beni paesaggistici e nella tavola P4 – Assetto dei Vincoli.

ART.15 QUADRO PROGETTUALE -QP

1. Il Piano individua con il QP - *Quadro progettuale* (di seguito QP), a partire dagli indirizzi posti dell'Amministrazione, gli obiettivi della variante e le azioni per perseguirli, ed il disegno strategico che li lega attraverso luoghi e relazioni.
2. Il QP è composto da:
 - *Quadro Strategico* di cui alla Relazione illustrativa cap. 5.3.1 articolato in linee strategiche,
 - *Progetti strategici* di cui all'art 16, che costituiscono le priorità di intervento da perseguire,
 - *Organizzazione del territorio* di cui alla tavola P2b-1/2 '*Componente strutturale - Quadro progettuale*', che costituisce la rappresentazione sul territorio delle proposte progettuali.
3. *Il Quadro Strategico* è articolato in sei linee strategiche, per ognuna delle quali sono espressi obiettivi, e azioni per raggiungerli, suddivise in azioni di breve, lungo periodo, o non preventivabili nello spazio e nel tempo, corredate da *schemi funzionali*, che ne definiscono l'incidenza sul territorio e la loro funzionalità. Il Quadro demanda alla Componente Operativa la formalizzazione delle indicazioni praticabili in coerenza con le azioni proposte. Le sei linee strategiche sono le seguenti:
 - OG.A, conservare il paesaggio rurale qualificando il ruolo polifunzionale dell'agricoltura e migliorando i servizi ecosistemici
 - OG.B, contenere, definire, qualificare e rigenerare il sistema urbano

- OG.C, confermare e potenziare il ruolo sovra locale della città
 - OG.D, sostenere lo sviluppo compatibile delle attività produttive, supportando le aziende storiche e favorendo la localizzazione di nuove aziende
 - OG.E, garantire lo sviluppo sostenibile e la funzionalità del territorio nel rispetto dei suoi valori sociali ed ambientali
 - OG.F, semplificare l'apparato normativo con regole chiare e certe.
4. *I Progetti strategici* costituiscono le priorità di intervento da perseguire sul lungo periodo, presentano elevata complessità, attengono ad una pluralità di soggetti e costituiscono riferimento per gli investimenti pubblici, per gli accordi "inter-istituzionali". La Componente Operativa del Piano recepisce le necessarie misure di salvaguardia volte all'attuabilità dei progetti.
5. *L'Organizzazione del territorio* di cui all'elaborato P2b-1/2 costituisce la rappresentazione sul territorio delle proposte progettuali di cui al *Quadro Strategico* ed ai Progetti Strategici che dovranno complessivamente essere attuate. Nella Tavola sono rappresentati *gli elementi essenziali relativi alle ricadute territoriali*, con rappresentazioni ideogrammatiche o con indicazioni specifiche. La Componente Operativa ne specifica le indicazioni, anche attraverso l'articolazione della disciplina per l'area normativa, e definisce le misure di salvaguardia per consentirne la successiva attuazione, sempre nel rispetto delle indicazioni di cui al Quadro strategico e ai Progetti Strategici.
6. Il QP informa il piano nella sua Componente operativa alle seguenti condizioni:
- qualsiasi progetto di trasformazione successiva non potrà invalidarne la fattibilità, ma dovrà favorirne l'attuazione,
 - le Varianti parziali e strutturali (art 17 c.4 e art 15 c.5 LUR) successive dovranno valutare la coerenza delle previsioni proposte nel quadro degli obiettivi posti,
 - il sistema dei servizi definito dalla Componente operativa riscontra le scelte del Quadro progettuale nell'assetto della Città pubblica,
 - il QP concorre alla definizione delle misure di compensazione e mitigazione di cui all'art 8 quali condizioni per la realizzabilità degli interventi strategici.

ART.16 QUADRO PROGETTUALE: PROGETTI STRATEGICI

- 1 Il PRG individua nella P2b-1/2 '*Componente strutturale - Quadro progettuale*' richiamandoli nelle tavole della serie P3 e nella Relazione Illustrativa del Piano, i Progetti Strategici per lo sviluppo e la rigenerazione della città e del territorio. Essi sono:
- PS1 Parco agricolo e asse dello sport
 - PS2 Parco urbano dell'Ellero
 - PS3 Grandi contenitori storici
 - REC Realizzazione rete ecologica comunale.
2. I 'Progetti Strategici' attengono a temi e situazioni complesse che richiedono il coordinamento di più soggetti e che si riferiscono alla valorizzazione, alla connessione in rete delle risorse, al recupero di situazioni compromesse o alla qualificazione di spazi pubblici. Sono riferiti ad ambiti, di particolare complessità o rilevanza, che coinvolgono aree ampie e/o aree in situazione di particolare vulnerabilità, su cui è necessario definire interventi incisivi di trasformazione e/o riqualificazione, con il coordinamento di una pluralità di soggetti e forme di finanziamento.
- I Progetti Strategici potranno essere oggetto di interventi pubblici e privati mediante:
- Piani Particolareggiati o Piani di Recupero,
 - strumenti di programmazione economico-finanziaria mediante accesso a fondi di programmazione sovranazionale o nazionale,
 - '*progetto unitario di coordinamento*' di iniziativa pubblica e/o privata in funzione dei degli obiettivi e della programmazione periodica dell'amministrazione.
- 3 Il '*Progetto unitario di coordinamento*', si configura come quadro di orientamento delle scelte per amministrazione e privati e può essere predisposto dal Comune e/o da uno o più proprietari o che rappresentino oltre la metà delle aree complessivamente coinvolte. Il progetto verrà fatto proprio dall'amministrazione e costituirà indicazione prescrittiva per la definizione dei successivi SUE o titoli diretti. Gli elaborati del progetto dovranno individuare i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica. Esso sarà oggetto di una procedura di concertazione con i soggetti privati da definire ai sensi dell'art. 12bis, commi 4 e 5 della LUR e di un processo partecipativo con la popolazione con le modalità definite dall'amministrazione.
- I contenuti del '*progetto unitario di coordinamento*' dovranno definire:

- gli obiettivi da raggiungere in termini di miglioramento della qualità ambientale, paesistica e fruitiva, nonché la rispondenza al Quadro strategico del Piano;
 - le esigenze a partire dall'analisi delle situazioni critiche dal punto di vista ambientale e funzionale e le risorse da valorizzare;
 - i soggetti interessati e quelli interessabili, definendone le attese, i punti di forza e di debolezza;
 - le azioni da porre in essere, in un arco di tempo definito individuando priorità e connessioni spazio temporali necessarie per la miglior utilizzazione delle risorse coinvolte;
 - gli strumenti attuativi, la partizione territoriale eventuale e le fasi temporali;
 - le possibili risorse economiche e finanziarie disponibili e/o da acquisire, con particolare riferimento ai programmi di finanziamento regionale, nazionali o europei;
 - la verifica di compatibilità ambientale, con la definizione delle misure mitigative e compensative di cui all'art.8;
 - le modalità gestionali post-intervento, comprensive dei costi e dei soggetti delegati alla gestione;
 - la definizione dei risultati attesi e delle azioni di monitoraggio per le valutazioni preventive;
 - le azioni divulgative, formative e educative necessari e complementari alle azioni di salvaguardia e valorizzazione delle risorse, anche al fine di realizzare sinergie inter-istituzionali e la partecipazione sociale ai processi di valorizzazione;
 - le convenzioni e gli impegni tra le parti sia per la realizzazione delle opere che per la loro gestione.
- 4 Nelle aree interessate dai Progetti strategici fino all'attivazione degli strumenti ritenuti idonei da parte dell'Amministrazione, sono ammessi tutti gli interventi di cui alle norme di area urbanistica definiti dalla Componente operativa, che non siano in contrasto con gli obiettivi di cui alle schede dell'Allegato 1 o che non ne inibiscano la realizzazione successiva.

TITOLO III COMPONENTE OPERATIVA

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ, DEI TIPI DI INTERVENTO E DELLE AREE URBANISTICHE

ART.17 CLASSI DI ATTIVITA' ED USI DEL SUOLO

1. La disciplina delle destinazioni d'uso le articola in funzione delle diverse parti del territorio e le assegna alle aree urbanistiche di cui al Titolo III Capo II e Capo III.
2. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto ai sensi di legge, alla data di adozione del Progetto Preliminare. Sono ammessi riferimenti a date successive se oggetto di permessi edilizi maturati prima di tale data, ma aventi effetto sul territorio posteriormente alla medesima. Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali in applicazione dell'art 23ter e dell'art 9bis c.1bis del TU.
3. Costituisce *mutamento di destinazione d'uso*, ai sensi della LR19/1999 e s.m.i., subordinato ad atto abilitativo, in presenza o assenza di opere, il passaggio da una delle categorie di destinazioni di cui a seguire :
 - residenziali (R),
 - commerciale (Tc-terziario commerciale)
 - produttive (P),
 - terziarie direzionali (T),
 - turistico-ricettive (H),
 - agricole (A).

Resta inteso che le classi e le sottoclassi definite agli articoli successivi definiscono specificazione di quelle indicate dalla legge citata.

4. In funzione della distinzione tra le destinazioni "proprie", "ammesse se esistenti" ed "escluse" si assumono le precisazioni di cui ai commi che seguono:
 - a, per le *destinazioni 'proprie'* sono sempre ammesse le modificazioni di destinazione d'uso qualora le nuove destinazioni rientrino tra quelle dell'area urbanistica, e non siano incompatibili con altri provvedimenti.
 - b, per le *destinazioni d'uso "ammesse se esistenti"*, salvo diverse e prevalenti indicazioni stabilite dalla disciplina specifica di ciascuna area urbanistica:
 - gli edifici possono permanere in tale destinazione d'uso solo ove la destinazione d'uso sia legittimamente posseduta alla data di adozione del Progetto Preliminare,
 - non sono consentiti nuovi edifici, ma di norma solo interventi di MO, MS, RC, con cambi di destinazione d'uso solo per le destinazioni proprie, fatte salve le specifiche diverse indicazioni delle Schede Normative.
 - c, per le *destinazione d'uso "escluse", ove specificate*, i manufatti legittimamente costruiti o condonati con detta destinazione possono essere soltanto assoggettati a MO e MS, con esclusione di ampliamenti e di qualunque altro intervento edilizio.
5. Gli immobili che alla data di adozione del Piano risultino abbandonati e privi di destinazione d'uso, determineranno la propria destinazione in applicazione dell'art 23ter e dell'art 9bis c.1bis del TU e rientreranno nella disciplina della destinazione propria dell'area urbanistica di appartenenza con le specifiche di cui alle norme corrispondenti.
6. Nelle diverse aree urbanistiche le destinazioni vengono richiamate per categorie e sottocategorie. Sono ammesse le sottocategorie di destinazioni d'uso non ricomprese tra quelle di cui al c.3, ferma restando la categoria, provvedendo a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale spetta il compito di verificarne ed accettarne la corrispondenza.
7. Lo scorporo immobiliare delle unità a destinazione abitativa connesse ad attività diverse e/o l'uso delle stesse slegato dagli impianti a cui sono collegate, costituisce modifica di destinazione d'uso e non è ammessa.

8. Le destinazioni **residenziali (R)** comprendono la destinazione abitativa, compresa quella collettiva e temporanea, con le relative pertinenze, nonché le attività terziarie compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, mestieri, o assimilabili in genere. Non costituiscono residenza temporanea i campi nomadi. Esse prevedono:

Residenziale abitativa (Ra), vale a dire residenza e usi accessori di stretta pertinenza dell'abitazione, ai sensi del RE, e autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative;

Residenziale ed attività connesse e compatibili (Rt), vale a dire attività connesse e sussidiarie, purché non alterino i caratteri tipologici, funzionali e distributivi dell'edificato. Le attività compatibili e connesse sono:

- attività artigianali di servizio alla persona (sarti, barbieri, pettinatrici, laboratori artigianali per produzioni di articoli per la persona o per la casa ecc.) e laboratori artigianali di cui al c.10;
- attività legate a sedi di enti ed associazioni di carattere culturale, di cui al c.10;
- attività commerciali di vicinato, agenzie bancarie e di mediazione in sintonia con i disposti dell'art.10 e della vigente normativa regionale, di cui al c.9;
- uffici pubblici e privati, attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e simili, di cui al c.10;
- attività ricettive, ristoranti, di cui al c.10, bar di cui al c.9;
- attrezzature ricreative e per il tempo libero e servizi di assistenza per l'infanzia, di cui al c.10;
- attività artigianali di servizio alla residenza (idraulici, restauratori, tappezzeri, elettricisti, ecc.), di cui al c.10. Tali destinazioni non debbono presentare caratteri di nocività e molestia la cui presenza risulti incompatibile con il tessuto urbano, a seguito di parere espresso dalle Autorità sanitarie ed ambientali competenti, e comunque con esclusione delle lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5.9.94 e di produzione di rumori a carattere continuativo oltre i limiti ammessi dal Piano di zonizzazione acustica;
- autorimesse, escluse le eventuali officine e soltanto se l'attività è compatibile con la residenza come specificato al precedente punto di cui al c.10,;
- attività produttive agricole, solo ove esistenti, a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigigieniche ed insalubri, con impossibilità di aumento delle superfici utili nette di pavimento di cui al c.12.

9. Le destinazioni **terziario- commerciali (Tc)** comprendono le sottocategorie che seguono: Terziario commerciale (Tc, Ti, Tb), ovvero commercio al dettaglio-Tc e all'ingrosso Ti, entrambe comprendenti il deposito legato allo svolgimento dell'attività commerciale, e l'uso bar (Tb) in sede autonoma.

10. Le destinazioni **terziarie (T)** comprendono le sottocategorie che seguono:

Attività direzionali (Ta) ovvero attività per servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali.

Terziario culturale e ricreativo (Tr), ovvero usi legati a servizi pubblici e privati di interesse pubblico ed impianti ricreativi, associativi, culturali ecc., attività sportive o ricreative per il tempo libero, nonché residenza a carattere permanente nella misura necessaria alla custodia e gestione degli impianti

Terziario socio-sanitario, assistenziale privato, istruzione privata (Ts).

Terziarie-ricettive (H) comprendenti : Terziario ricettivo (Hr) ovvero attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva, ristoranti in sede autonoma, compresi servizi pubblici e privati, artigianato di servizio e di servizio alla persona ed attività commerciali al dettaglio correlate a dette attività, nonché residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia e gestione degli impianti; Campeggi (Hc), Ostelli per la gioventù e strutture ad uso foresteria (Ho).

11. Le destinazioni **produttive (P)** comprendono le sottocategorie che seguono:

Industriali (Pi) ovvero produzione artigianale e/o industriale; immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva; commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali o dei beni prodotti dall'industria insediata; commercializzazione al dettaglio esclusivamente dei propri prodotti; amministrazione aziendale e attività terziarie funzionalmente connesse con le attività industriali, nonché residenza a carattere permanente nella misura necessaria alla custodia e gestione degli impianti; servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali ai singoli impianti.

Artigianali di servizio (Pia), ovvero artigianato di servizio e commercializzazione collegata, nonché residenza a carattere permanente nella misura necessaria alla custodia e gestione degli impianti.

Deposito, anche a cielo aperto (Pid) vale a dire attività di deposito ed accumulo e commercializzazione di materiali, beni e merci costituenti componenti di produzione e/o legati all'attività; il deposito di mezzi ingombranti o autoveicoli.

Grande distribuzione all'ingrosso (Pg) ovvero attività con S.L. superiore a 1.500 mq. per la commercializzazione all'ingrosso; attività per l'amministrazione aziendale e attività terziarie funzionalmente connesse con le attività commerciali, abitazione destinata alle attività di custodia, servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti al commercio e/o funzionali ai singoli impianti, attività artigianali di cui al precedente punto purchè compatibili con particolare riferimento alla consistenza dei servizi e delle opere infrastrutturali ed alla loro economicità di impianto e/o di gestione.

Logistica per la produzione (Pl), comprende le attività integrate volte allo stoccaggio, smistamento, distribuzione di beni e merci in genere, comprese le attività terziarie ad esse connesse e/o il deposito mezzi di trasporto ad esse funzionali; è sempre ammessa l'abitazione destinata alla custodia

Attività di produzione di energia (Pe), ovvero attività di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili di pubblica utilità di cui all'art.2 c.1 del D.L. n. 387 del 29/12/2003 " Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"

Attività estrattive (Ps), sono usi specifici a tempo determinato, definiti dalla normativa di settore, che includono oltre alle aree di stretta escavazione anche le aree di deposito e accatastamento del materiale, o della sua selezione, comprese baracche e tettoie al servizio dell'attività. Esse comprendono anche le aree recuperate e non ancora dismesse .

Distributori di carburante (ID) comprensivi dei relativi depositi con o senza impianti di assistenza (autolavaggio, riparazione autoveicoli ed altro).

12. Le destinazioni **agricole (A)** comprendono le sottocategorie che seguono:

Attività di coltivazione agricola (AA) e impianti tecnici ad essa connessi quali opere per l'irrigazione; vasche e lagoni di raccolta di liquami di origine zootecnica; trincee per lo stoccaggio di insilati e biomasse vegetali non legnose;

Attrezzature ed abitazioni rurali (At), abitazioni riservate all'imprenditore agricolo e assimilabile, tra cui abitazioni riservate alla manodopera e di custodia, per i soggetti e con le procedure e i limiti previsti all'art.25 della LUR, attrezzature aziendali che comprendono fabbricati necessari allo svolgimento delle attività produttive, quali: fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale direttamente connessa alla conservazione, trattamento e vendita dei prodotti dell'attività agricola; ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);

Strutture legate ad attività agrituristiche, del turismo rurale o sociale (Att), ad attività connesse all'agricoltura o multifunzionali ai sensi della LR1/19 e per presidi agricoli di prossimità, nonchè attività di conservazione e gestione naturalistica, osservazione scientifica, escursionismo, ricreazione, con esclusione di attività con mezzi motorizzati e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale, attività del tempo libero, sportive e ricreative, con percorsi ed aree di sosta, senza particolari attrezzature. Sono ricomprese nella presente destinazioni anche gli usi a '*campeggio di transito*' di cui alla Normativa regionale;

Impianti per allevamenti a carattere produttivo (Az) di suini, di bovini ed equini, di capi minori o altre specie animali; ove si tratti di allevamenti intensivi Azi.

Opifici per attività di servizio all'agricoltura fino a 5 addetti (Al) e loro pertinenze destinate alla manutenzione e commercializzazione di attrezzature per l'agricoltura e al commercio di materie prime agricole e combustibili e per la commercializzazione e lavorazione industriale del legno;

Serre fisse per colture aziendali (Ase), che comprendono gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse;

Strutture specializzate di servizio per l'agricoltura (Ass) destinate allo sviluppo della economia agricola;

Strutture legate ad attività allevamento, custodia e addestramento degli animali d'affezione (Asd).

13. Le destinazioni a **servizi (S)** comprendono le sottocategorie che seguono :

Servizi di interesse locale e generale, comprensivi di infrastrutture e strutture edilizie ovvero:
 Sri, scuola dell'obbligo (elementari e medie) e del pre-obbligo (asili nido e scuole materne)
 Sgi, scuola per l'istruzione secondaria superiore

Src, servizi sociali ed amministrativi (culturali, assistenziali, amministrativi), attività ricreative e per il tempo libero, impianti e attrezzature per attività annonarie e fieristiche e di manifestazione e di attività accessorie, residenza sociale e collettiva, cohousing sociale. Ricadono in questa destinazione le attività del terzo settore, per le quali prevalgono i disposti della normativa nazionale, nel rispetto dei limiti di cui alle altre norme di Piano e delle normative di settore.

Sc, attività per il culto

Sgs, attività sanitarie (ospedaliere e sanitarie in genere)

Sp, Sd attrezzature e servizi per le attività produttive e terziarie

Servizi per il verde con basso livello infrastrutturale, destinate ad usi prevalentemente all'aperto, ovvero:

Srv, attività prevalentemente a verde, orti urbani,

Srs attività sportive di qualsiasi natura e genere, prevalentemente all'aperto, con anche alcuni servizi accessori specifici, di incontro, ristoro, amministrativi, tra cui, impianti per la pesca sportiva comprensiva di piscicoltura, attività di addestramento e custodia di animali domestici, attrezzature per l'equitazione,

Sgp, aree a parco di interesse sovrallocale.

Servizi compensativi e/o ecosistemici, ovvero :

See verde o sistemazioni di basso impatto ambientale integrative e di supporto alla Rete Ecologica Locale (REL), a carattere ricreativo o di sostegno alle attività urbane,

Seg, verde di qualificazione per sistemazioni delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde del reticolo minore;

Impianti tecnologici (Ir) che comprendono le infrastrutture e le reti inerenti la raccolta acqua, la gestione energia, lo smaltimento dei reflui,

Impianti diversi (Ia) ovvero le aree cimiteriali, le aree per la protezione civile /o le aree militari;

Infrastrutture (It), comprensive di tutte le opere connesse alle reti viabilistiche e ferroviarie ed ai relativi servizi erogati, ivi comprese opere d'arte e accessorie quali aree ed edifici per la manutenzione e stazioni di rifornimento energetico.

Servizi per la sosta (Srp) comprensivi di :

Srp, parcheggi locali destinati alla sosta ed al parcheggio a livello di quartiere,

Srpa, parcheggi di attestamento, destinati a sosta e parcheggio a livello urbano, quali attrezzature pubbliche intermodali.

I servizi privati aperti all'uso pubblico, anche non in zone SP, ad eccezione dei servizi ecosistemici compensativi, dovranno richiedere al comune l'eventuale necessità di convenzionamento per regolare le modalità e le forme di utilizzazione delle strutture e delle eventuali necessità di aree a parcheggio in funzione delle specifiche situazioni.

ART.18 TIPI DI INTERVENTO

1. Il Piano articola gli interventi previsti e ne precisa l'applicazione per le varie parti del territorio ai sensi dell'art. 13 della L.U.R. e dell'art.3 del TU che si intendono qui richiamati ed ove venissero modificati si intendono automaticamente recepiti. Gli interventi sono descritti ed identificati con apposita sigla, richiamata nelle norme a seguire.
2. Valgono per tutte le tipologie di intervento le seguenti specifiche:
 - ogni categoria di intervento comprende ed ammette le precedenti,
 - gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal PRG. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo V delle presenti norme,
 - le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al PRG ai sensi e con i limiti previsti dall'art 17 c.12 della LUR.
 - per gli interventi di edilizia libera si precisa l'obbligo del rispetto di tutte le norme di Piano applicabili all'area di intervento, trattandosi di procedura semplificata e non di intervento derogatorio.
3. Opere di **manutenzione M** articolate in:
 - MO - Manutenzione ordinaria, comprendente le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.
 - MS - Manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso ai sensi del precedente art.17 implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione

straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs42/04.

4. Opere di **restauro e risanamento conservativo RC**, in cui gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali, formali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso, anche parzialmente o totalmente nuove, con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Esso è articolato nelle seguenti categorie:

RCA, restauro scientifico e conservativo, rivolto agli edifici di pregio e valore storico-architettonico, comprende: il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche o planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni che possano alterare l'unità formale dell'edificio; l'eliminazione di elementi incoerenti e deturpanti ed il recupero di tutti gli elementi filologici; la possibilità di introduzione di impianti per gli usi attuali; l'eventuale apertura di porte e varchi interni per una più adeguata distribuzione nel rispetto delle strutture verticali ed orizzontali.

Può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, della struttura portante orizzontale e verticale purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal RE, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici finestrate e superfici di pavimento.

RCB, risanamento conservativo, l'intervento deve essere finalizzato al recupero igienico e funzionale, attraverso: il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con il carattere dell'edificio; la modifica dell'assetto planimetrico, compreso il numero delle unità immobiliari; l'organizzazione distributiva anche con elementi aggiuntivi e con limitate modifiche della quota di imposta dei solai sempreché i solai esistenti non abbiano carattere storico-documentario. E' ammesso l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo del tetto non eccedente m. 1,00 solo se strettamente necessario per l'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti o in progetto, ai minimi di legge e nei limiti delle specifiche di area urbanistica. Esso non costituisce, ai fini delle presenti norme, modifica della sagoma. Le eventuali superfetazioni edilizie sono da eliminare se e/o in quanto ritenute pregiudizievoli per l'immagine dell'edificio e il carattere ambientale dell'insieme; in ogni caso l'intervento dovrà rendere leggibili l'impianto tipologico e i caratteri formali originari, ed essere - per materiali e forme - unitario e coerente con essi.

Entrambi gli interventi possono incidere in modo più 'significativo laddove intervengano sulle strutture portanti, nei limiti ad essi concessi, ai sensi della disciplina nazionale del TU.

Entrambi gli interventi possono inoltre prevedere la formazione di nuova SL per le destinazioni proprie mediante il recupero di spazi ricompresi nel volume complessivo esistente (V) ai sensi del RE con l'eventuale realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura del volume stesso. E' inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso, ai sensi delle norme di area urbanistica, purché in volumi (V) chiusi su 3 lati. Possono rientrare nel RC, ove coerenti per tipologia di intervento, gli *interventi recupero dei sottotetti esistenti* attuati ai sensi della normativa sovraordinata vigente, con o senza realizzazione di nuove unità immobiliari.

5. Opere di **ristrutturazione edilizia RE**, in cui gli interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essa è articolata nelle seguenti categorie:

REA, Ristrutturazione edilizia leggera, l'intervento prevede modifiche, che si attengano a:

- mantenimento delle cortine edilizie prospettanti su spazi pubblici e privati e dell'andamento delle coperture, se non per quanto necessario al maggior decoro dell'edificio;

- conservazione dell'assetto compositivo dei prospetti caratterizzanti il complesso edilizio con il mantenimento dei caratteri originari dell'impianto micro-urbanistico, con particolare riguardo alle tipologie storiche, indipendentemente dal valore intrinseco degli immobili;
- recupero delle sagome edilizie, anche non costituenti volume (V) chiuso su 4 lati, con cambiamenti d'uso rispetto a quelli esistenti od originali, per destinazioni proprie,
- recupero delle pertinenze, da RE, dell'edificio principale, con modesti interventi di trasformazione.

REB, Ristrutturazione edilizia pesante: intervento che consente incrementi di SL, in base alle norme di area o alla normativa sovraordinata nei casi previsti, purché sia conservata la tipologia dell'edificio e il suo impianto originario, e che ammette la realizzazione di nuovi collegamenti verticali. Essa ammette ampliamenti, come definiti nelle schede normative delle aree urbanistiche, e l'incremento delle unità abitative, nel rispetto delle altre condizioni di PRG.

Rientrano nella categoria gli interventi di recupero ai fini abitativi di fabbricati ex rurali, i recuperi dei – sottotetti, e gli interventi per il riuso e la riqualificazione edilizia che non prevedano la demolizione e ricostruzione, come definiti dalla L.R. 16/2018 e s.m.i. e nei limiti di legge.

REC, Ristrutturazione totale, comprende interventi che possono consistere anche nella demolizione e successiva ricostruzione, ai sensi del TU.

Rientrano nella categoria gli interventi di demolizione e ricostruzione che eccedano quanto in REB, attuati ai sensi della L.R. 16/2018 e s.m.i..

Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/04 (ad eccezione di quelli vincolati ai sensi dell'art 136, comma 1, lett. c) e d) e dell'art.142), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di REC soltanto ove siano mantenuti sagoma dell'edificio, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Tale intervento è disciplinato nelle aree di tipo A in base ai ai disposti dell'art 20, delle schede di dettaglio e delle tavole P7.

6. Opere di **nuova costruzione NC**, sono interventi su aree libere o su aree rese libere, ma non interessate da interventi di ristrutturazione totale; consistono nella realizzazione di nuovi edifici e/o di manufatti da eseguire sia fuori terra che interrati, nel rispetto dei disposti delle presenti norme.

Essa è articolata nelle seguenti categorie:

NCA, ampliamenti consistenti nella realizzazione di superfici integrative di edifici esistenti, esterni alla sagoma, nei limiti di cui alle norme delle aree di Piano, per l'adeguamento funzionale o la qualificazione degli edifici stessi. La SU potrà essere realizzata in ampliamento orizzontale o in sovrapposizione o trasformando superfici coperte diversamente destinate, come definito dalle norme d'area urbanistica. L'intervento può essere realizzato anche per parti e in fasi successive, fermo restando il limite dell'ampliamento fissato dalla norma d'area. Esso ammette l'incremento delle unità abitative, nel rispetto delle altre condizioni di PRG.

NC, Nuova costruzione su aree libere o su aree parzialmente libere (completamenti). Nel caso di completamenti, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati successivamente alla data di adozione del Progetto Preliminare poste all'interno della medesima area fondiaria o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area.

7. **Interventi di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana RU**, interventi complessivamente diretti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è sempre soggetto alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

8. Opere di **Demolizione D**, riguardano l'eliminazione totale di edifici o parte di essi senza che ne sia concessa la ricostruzione. Rientrano in questa categoria gli interventi afferenti i fabbricati e le superfetazioni prive di valore storico ambientale.

ART.19 ARTICOLAZIONE DELLE AREE URBANISTICHE

1. Il Piano articola il territorio in aree urbanistiche omogenee, ognuna sottoposta a specifiche determinazioni, definite agli articoli che seguono. Tali aree assumono, ove specificato, anche valenza paesaggistica, in attuazione ai dispositivi del PPR.

2. Esse si distinguono in aree *“urbane”* e *“agricole”* e nel sistema dei *“servizi e reti”*, e sono organizzate nelle categorie di cui a seguire, le quali possono essere articolate in sotto categorie individuate nei relativi articoli.
3. Le **“aree urbane”** di cui al Capo II del presente Titolo, sono rappresentate nelle tavole P3-P5-P6, e sono suddivise come segue:
 - A, *aree della città storica*, ovvero l'insediamento che ha caratterizzato complessivamente l'infrastrutturazione storica del territorio (aree A1, A2), di cui all'art.20 ed aree A3 relative ai complessi rurali di impianto storico;
 - B, *aree della città consolidata*, ovvero aree edificate esistenti, consolidate e urbanizzate (BRR,BR1, BR2, BRM), costituenti l'espansione più recente, di cui all'art.21,
 - C, *aree di completamento e nuovo impianto* (aree BRC e C), ovvero le aree libere di completamento e le aree libere di nuovo impianto a destinazione residenziale, di cui all'art.22;
ARU,BRT, *aree da rigenerare e riqualificare*, ovvero aree esistenti comprensive di aree dismesse, libere, degradate o con attività incompatibili che richiedono interventi trasformativi di cui all'art.23,
 - D, *aree specialistiche produttive industriali e artigianali*, ovvero le aree esistenti (DB, DB1, DM, DS, DSs, DMr) comprensive dei completamenti e delle aree libere di nuovo impianto destinate alle attività produttive (DI), di cui all'art.24 e quelle a destinazione specifica di cui all'art.25.
4. Le **“aree agricole”**, di cui al Capo III del presente Titolo, sono destinate alle attività agricole e/o agricole polivalenti ed alle attività diverse esistenti nel territorio rurale, e sono articolate in relazione alle caratteristiche ambientali e produttive, all'art.26 e 27 come segue:
 - EE, aree agricole a valenza produttiva,
 - EC, ECM, aree agricole a valenza ecologica,
 - EPA, aree del parco agricolo,
 - EF, EFE, EFO, aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico,
5. I **“servizi e reti”**, di cui al Capo IV del presente Titolo, individuano le aree orientate a definire un sistema organico ed efficace di servizi a supporto delle aree urbane ed extra-urbane tra loro connessi da un'infrastruttura ambientale in grado di migliorare i modelli di accessibilità e di connettività tra i centri abitati.
6. Per ogni area urbanistica vengono a seguire definiti i disposti normativi in forma di disciplina generale e in forma di schede singole per ogni sotto-articolazione tipologica o per ogni area a normativa specifica.
7. Il Piano individua, rispetto alle diverse aree normative di cui ai commi 3,4 e 5, la corrispondenza con le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68 ai fini dell'applicazione di normative nazionali. Le zone territoriali omogenee corrispondono alle seguenti aree di Piano:
 - Zone A: A1, Centro storico, A2, di impianto storico in area urbana, A3, di impianto storico in area agricola.
 - Zone B: BRR residenziali consolidate a capacità esaurita dell'ampliamento rigottiano, BR1, residenziali consolidate e BR2 parzialmente consolidate, BRM residenziali consolidate di Monte Regale, BRT di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, DMr residenziali in area produttiva; Servizi di interesse locale, Sistema del verde e dello sport, Servizi SP.1 (esterni alle zone di tipo C), edifici extragricoli in area agricola normati all'art 27,
 - Zone C : BRC residenziale di completamento, C residenziale di nuovo impianto, con le relative nuove aree a servizi previste,
 - Zone D: DB e DI produttiva ed artigianale esistente strutturata e di nuovo impianto, DB1 produttiva ed artigianale esistente isolata, DM produttiva a destinazione mista esistente, DS attività specialistiche terziarie e commerciali esistenti, DSs aree per attrezzature sportive e per il tempo libero, ID distributori, con le relative aree a servizi previste (SP.1pp),
 - Zone E: EE, aree agricole a valenza produttiva, EC, aree agricole a valenza ecologica, ECM aree agricole a valenza ecologica di Monte Regale, EPA ,aree del parco agricolo, EF, aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico, aree destinate ad usi specifici ed extra-agricoli in area agricola comprensive delle EFO, EFE, Servizi compensativi e/o ecosistemici FE.
 - Zone F : Servizi di interesse sovra-locale, SP2.

Ai fini del presente comma, le aree di tipo C, BRC, ARU e BRT ad attuazione completamente avvenuta, vengono ricondotte automaticamente alle zone di tipo B del citato DM 1444/1968.

CAPO II ARTICOLAZIONE DELLE AREE URBANE

ART.20 AREE DELLA CITTA' STORICA (A1, A2, A3)

1. Nelle aree A di interesse storico-artistico, architettonico e documentario, l'obiettivo di ogni intervento, sia pubblico che privato, è volto a conservare le strutture storiche esistenti, a recuperare i caratteri storico-architettonici nelle situazioni di degrado, a migliorare i caratteri architettonici e ambientali anche mediante interventi innovativi, sempre nel rispetto dell'esistente, al fine di garantirne la valorizzazione culturale, sociale ed economica.
2. Le aree A sono distinte nelle seguenti categorie:
 - A1, Centro storico, di cui ai disposti dell'art.24 del Ppr, che comprende le cinque aree riconosciute quali centro storico, Piazza, Breo, via Ripe, Rinchiuso-Borgato, Carassone.
 - A2, Insediamenti di impianto storico in area urbana, di cui ai disposti dell'art.25 del Ppr, che comprendono sia i nuclei storici frazionali differentemente caratterizzati da tipologie edilizie di tipo rurale, anche inseriti in sistemi urbani, sia i nuclei minori di impianto storico del territorio rurale,
 - A3, Complessi rurali di impianto storico, di cui ai disposti dell'art.25 del Ppr, che comprendono il sistema dei cascinali storici del territorio rurale di valore architettonico e tipologico.
3. Le aree A1 e gli edifici segnalati, puntualmente identificati nelle tavole P4, P5, P6, P7, ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 24 c.1. p.1) e p.2) della LUR.

All'interno di ciascuna delle aree A il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti soggetti ai disposti in materia di tutela storico-culturale ed ambientale sovraordinata di cui all'art.38 ed alle ulteriori indicazioni del PPR di cui all'art 32.

Per i piani esecutivi indicati graficamente e per quelli eventualmente proposti dagli aventi diritto, ricadenti in ciascuna delle aree A1, valgono i disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della LUR.

Ciascun area urbanistica A1 è individuato dal PRG come "zona di recupero" ai sensi dell'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette aree il Piano individua ove del caso P.d.R. per l'attuazione delle previsioni di Piano; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'Art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree A1 valgono i disposti dell'Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'Art. 27 della legge 457/78.

Il Piano rimanda, per approfondimenti e analisi conoscitive, ove necessarie in sede di predisposizione dei progetti in centro storico, alla documentazione di tipo storico-conoscitivo disponibile presso il Settore urbanistica del Comune, che titola *'Rilevo filologico-congetturale delle zone IUA'*, che ha costituito la base della definizione delle indicazioni di intervento del Piano
4. Gli interventi ammessi nelle aree A si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.
5. Destinazioni d'uso.

Nelle aree A sono consentite le destinazioni di cui alle norme delle singole aree.

E' consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati alla scheda normativa, alla data di adozione di Progetto Preliminare, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole P7.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso previste, l'insediamento e/o la modificazione degli spazi interni dei fabbricati per attività di parcheggio privato e pubblico è consentito ad esclusione delle parti degli edifici prospettanti verso le seguenti vie o piazze: Corso Statuto, Piazzetta Levi, Piazza Ellero, Via Beccaria (a partire da Piazza Cesare Battisti sino al suo innesto su Piazza Roma), Via Alessandria, Via Marconi, Piazza Cesare Battisti, Via Meridiana, Vicolo del Moro, Piazza San Pietro, Via della Funicolare, Via Sant'Agostino, Via Piandellavalle, Piazza Santa Maria Maggiore, Piazza Martiri della Libertà, Piazza Maggiore e vie ad essa collaterali per una profondità non inferiore a mt. 30 dalla Piazza. Gli spazi a parcheggio esistenti, in caso di interventi complessivi di REB o di interventi di facciata, dovranno essere adeguati in base ai disposti del c.9
6. Per le aree A1 ed A2, a specificazione della destinazione residenziale "Rr" il Piano attribuisce alla realizzazione dei P.d.R. indicati in cartografia esplicite finalità di reperimento di quote di edilizia residenziale pubblica/convenzionata; è pertanto facoltà dell'amministrazione comunale individuare quote di edilizia economica popolare per il soddisfacimento dei fabbisogni comunali sulla base delle

leggi vigenti. E' sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.

7. Tipi di intervento.

Per le aree A1 le tavole P7 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio mediante intervento diretto o IEU (con PdCC); in ogni caso sono sempre consentiti anche gli interventi elencati negli articoli che, ai sensi del successivo elenco, precedono quello puntualmente indicato in cartografia. Laddove segnalati nelle tavole P7, indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio, devono essere mantenuti tutti gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico e documentale: Limitatamente a questi elementi, evidenziati con apposita simbologia, è prescritto l'intervento di restauro (RCA).

I tipi di intervento di cui all'art.18 vengono precisati per la aree A1 come segue:

MO/MS: Manutenzione ordinaria e straordinaria, che sono sempre ammesse anche per destinazioni non proprie dell'area.

RCA: Restauro, per il quale valgono le seguenti precisazioni:

- le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originarie del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti (superfetazioni) eventualmente presenti,
- l'intervento è comunque ammesso anche per destinazioni non proprie dell'area.

RCB: Risanamento conservativo.

Entrambi gli interventi RCA ed RCB possono prevedere l'aumento di SL per le destinazioni proprie mediante il recupero di spazi ricompresi nel volume complessivo esistente (V) ai sensi del RE e comunque destinati, con l'eventuale realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura del volume stesso. Tali tamponamenti è preferibile che siano posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti in modo da consentirne la leggibilità. E' inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso, purché in volumi (V) chiusi su 3 lati. Possono rientrare nel RC, ove coerenti per tipologia di intervento, gli *interventi recupero dei sottotetti esistenti* attuati ai sensi dalla normativa sovraordinata vigente, con o senza realizzazione di nuove unità immobiliari.

RE: Ristrutturazione edilizia: valgono i criteri di cui al precedente Art. 18 c.4 con le seguenti specifiche:

REA: ristrutturazione edilizia leggera, gli interventi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli di cui a seguire;

REB: ristrutturazione edilizia pesante, gli interventi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli di cui a seguire.

- sono inoltre consentiti gli incrementi di SL derivanti dalla riorganizzazione interna delle superfici, fermo restando il rispetto della sagoma e del volume preesistenti, fatte salve le possibilità derivanti dal recupero dei locali sottotetto secondo il successivo c.11 ;
- sono comunque escluse quelle opere che comportino la demolizione e successiva ricostruzione del preesistente edificio anche se per parti.

REC: Ristrutturazione edilizia totale, con possibilità di demolizione e ricostruzione, è prevista in tre specifiche situazioni, puntualmente individuate nelle tavole P7 di Piano, fatto salvo quanto previsto nelle successive Schede di dettaglio:

- **REC1:** ristrutturazione totale per edifici, per i quali la riedificazione, successiva alla demolizione, deve prevedere un volume non superiore all'esistente o come più precisamente definito in scheda di dettaglio, e può avvenire con sagome e allineamenti anche diversi, mediante predisposizione di un progetto che interessi l'intero immobile e le relative aree pertinenziali private e gli spazi pubblici direttamente coinvolti e concorrenti, la cui area di intervento verrà definita a partire da proposta dei privati;
- **REC2:** ristrutturazione totale attivabile in presenza di superfetazioni, volumi o parti di volumi incongrue o aggiunte ai volumi originari, di limitata estensione, puntualmente individuati nelle tavole P7 di piano. L'intervento prevede la demolizione del volume incoerente, il recupero della SL ad esso relativa, la possibilità di ricostruzione ed integrazione della stessa nell'ambito dell'isolato urbano di appartenenza, in coerenza con edifici che ammettano come intervento la REB. Tale intervento è ammesso esclusivamente mediante PdR che dovrà ricomprendere, analizzare e progettare sia i volumi che le aree pertinenziali ad essi relative, dell'area ove avviene la demolizione oltre quelli in cui avviene l'integrazione della SL, mediante progetti unitari di intervento. In assenza del Piano di recupero sono ammessi interventi fino alla REA.
- **REC3:** ristrutturazione totale analoga alla RC1, relativa ai fabbricati lungo l'Ellero ricadenti in classe di pericolosità 3B2, e localizzati immediatamente a valle del ponte di Borgato. Il recupero potrà avvenire mediante interventi di demolizione e ricostruzione all'interno

dell'ambito perimetrato, mediante PdR, solo quando sia stata minimizzata la pericolosità con gli interventi previsti dal Cronoprogramma; in assenza di PdR, ed ad opere di minimizzazione collaudate, gli interventi ammessi consentiranno la REB con cambio d'uso; in assenza di minimizzazione gli interventi ammessi sono definiti dalla normativa del Titolo V.

Il tipo di intervento REC è altresì ammissibile nel caso di edifici in cui risulti impossibile, per documentata precarietà delle strutture portanti, il recupero ai sensi delle categorie precedenti, previo accertamento del danno temuto mediante perizia giurata del tecnico strutturista. In questo caso la ricostruzione avviene nei limiti del volume esistente e nel rispetto degli allineamenti delle tavole di Piano e/o delle indicazioni degli uffici.

NCA/NC: Ampliamento edilizio e nuova costruzione: tali interventi sono consentiti per quelle sole parti espressamente delimitate in cartografia di progetto (PdCC), al fine di attuare le puntuali previsioni del piano contenute nelle schede progetto, mediante Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica.

RU: Ristrutturazione urbanistica: tale intervento è consentito in casi eccezionali e motivati all'interno di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per tutti i manufatti impropri per i quali il Comune ha rilasciato concessione in sanatoria, gli interventi edilizi ammessi devono rispettare quelli prescritti sulle tavole di Piano.

Per le aree A2 ed A3 valgono le specifiche di intervento di cui all'art.18.

8. **Modalità di intervento:** interventi diretti previsti di legge dal TU, eventualmente sottoposti ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalla LUR per particolari tipi di edifici richiamati al c.3) del presente articolo. In ogni caso, qualora ricorrano gli estremi del 5° comma dell'Art. 49 LUR, l'Amministrazione comunale può subordinare il rilascio della concessione edilizia alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi previsti.

L'intervento diretto è previsto per MO, MS, RCA/B, REA/REB. Gli interventi di REC dovranno essere previsti per l'intero edificio funzionalmente indipendente anche ove localizzato in contiguità con altri.

Si ricorre a Piano particolareggiato e P.d.R. di iniziativa pubblica o privata quando si tratti di intervento di ristrutturazione urbanistica (RU).

I Piani di recupero possono essere sostituiti da IEU/PdCC a condizione che sia raggiunta una preventiva intesa tra tutti i proprietari interessati mediante un *Progetto unitario* di cui all'art.5, esteso a tutte le unità immobiliari comprese nella cellula.

La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della LUR è rispettata dal piano all'interno di tutto il territorio comunale e delle sue singole parti pertanto, al fine di incentivare la riqualificazione delle aree A1, A2, A3 non ne viene richiesto il rispetto specifico. A tale scopo le Schede di dettaglio indicano l'eventuale quota minima di standards in dismissione e quella monetizzabile.

Al fine di incentivare la riqualificazione delle aree del tipo A1 gli insediamenti di cui al presente articolo partecipano comunque a tale dotazione attraverso le attrezzature a tale scopo appositamente vincolate all'interno delle Schede di dettaglio dei PDCC o già eventualmente previste in cartografia, oltretutto all'interno dei PdR nella misura di 7,5 mq/ab per gli insediamenti residenziali ed il 40% della SL per quelli terziari e commerciali (da destinarsi prevalentemente a parcheggi pubblici); qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali quantità senza incidere negativamente sui caratteri ambientali dell'area urbanistica, la medesima quantità può essere monetizzata.

Il P.d.R. di iniziativa privata può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

9. **Vincoli di facciata, muri di cinta.** Sono prescritti i seguenti tre tipi di vincoli di facciata:

- Vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo "A"): non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati delle aree A1 e riguarda (salvo diversa e specifica indicazione) solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto ad eccezione delle Schede di dettaglio, per le quali valgono le regole specifiche contenute nelle stesse. Vengono esclusi casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili-stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di REC, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia.

- **Vincolo della legge compositiva di facciata** (vincolo di tipo "B"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. Ad eccezione degli edifici assoggettati ai tipi di intervento RCA, RCB, REA, qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la CLP può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interesse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 30 cm), la eventuale presenza di portici, la presenza eventuale di abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni.
- **Vincolo della facciata** (vincolo di tipo "C"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali non è consentita la demolizione del fabbricato e la sopraelevazione della quota di imposta del tetto. La facciata dovrà pertanto essere mantenuta nel suo assetto compositivo nei suoi materiali da costruzione e nelle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni e fatte salve contenute modifiche che non alterino l'assetto compositivo, soggette a valutazione da parte della CLP.
- **muri di cinta**: gli interventi edilizi su manufatti quali muri di contenimento o terrapieni (quali ad esempio la formazione di accessi pedonali e carrai) possono essere effettuati purché sia garantito il mantenimento del loro aspetto formale originario, nell'utilizzo di materiali coerenti con quelli preesistenti e con le prescrizioni del RE e, limitatamente all'area A1 di Piazza, con le prescrizioni di natura architettonica e di salvaguardia ambientale contenute nel Titolo III della Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvata con D.C.C. n°5 del 24/01/2011.

Nei tre casi di vincolo di tipo A, B e C il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto attraverso un rilievo a firma di professionista abilitato, dello stato di fatto alla scala adeguata e da dettagliata documentazione fotografica. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non devono essere applicati i vincoli di tipo B e C.

10. Elementi architettonici di pregio. La cartografia di Piano individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto, la presenza di elementi tipologici e architettonici che devono comunque essere conservati (portici, androni, scale, logge, altane, balconi, torri ecc.). In caso di incertezza circa la presenza o meno, o l'esatta collocazione, degli elementi sopracitati, spetta al proponente il compito di verificare e dimostrare mediante rilievo sul sito l'effettiva presenza o assenza.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata dal professionista incaricato negli elaborati di progetto, pena l'applicazione dei provvedimenti amministrativi conseguenti, commisurati all'entità di ogni singolo caso.

11. Sottotetti. E' di norma possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti e nel rispetto delle condizioni di seguito specificate.

La SL del sottotetto di edifici esistenti così come definita in RE, è considerata come acquisita anche in assenza di opere. In questo caso la SL è considerata parte integrante dell'edificio esistente.

Nelle aree A1, è possibile rendere abitabile il sottotetto mediante l'innalzamento della quota di imposta e/o di colmo del tetto preesistente, nel rispetto dei seguenti criteri e dimensioni:

- per gli edifici assoggettati a tipo di intervento RCA, RCB, REA, o con vincolo di facciata tipo "C" e/o in presenza di segnalazione dell'edificio ai sensi dell'art. 24 LUR non è ammesso alcun innalzamento delle quote di imposta e di colmo del tetto;
- per gli edifici assoggettati a tipi di intervento REB, REC è ammesso l'innalzamento massimo di 0,50 m delle quote di imposta e di colmo del tetto.

Nelle aree A1, l'apertura di abbaini, necessari per rendere abitabili i sottotetti, è consentita nel rispetto delle seguenti regole:

- sia salvaguardata la coerenza delle leggi compositive della facciata;
- verso gli spazi pubblici l'abbaino non può avere una dimensione in larghezza superiore a 1 metro e in altezza (da calcolarsi all'estradosso del colmo) non superiore a 1,50 metri, con interasse non inferiore a m. 3,00 metri;
- le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 metri e tra di loro distanziati di non meno di 4,00 metri, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel RE e nei Piani Colore ed in coerenza con i caratteri architettonici e compositivi dell'edificio

- è ammessa la formazione di lucernari a raso conservando una distanza di 50 cm da gronda, colmo e displuvi, fatti salvi problemi dimensionali delle falde, e coordinandone la disposizione in relazione all'eventuale presenza di pannelli fotovoltaici o solari.

Nelle aree A2 ed A3 è ammesso l'innalzamento massimo di 1 m. delle quote di imposta e di colmo del tetto e la formazione di abbaini, fatti salvi gli edifici soggetti a vincolo o tutela ai sensi dell'art.24 LUR..

12. Caratteri compositivi degli edifici. Il Piano. intende salvaguardare e riproporre la diffusa omogeneità e uniformità dei caratteri compositivi presenti nelle aree A1, A2, ed A3. Fatto salvo quanto già indicato c.8) del presente articolo, sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento in sede di progettazione edilizia e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali e/o soggetto a tutela:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi delle aree A;
- è vietato l'uso di "finessature continue" e di vetrine continue ai piani terreni, in quanto estranee ai caratteri formali delle aree A; negli edifici affacciatisi su spazi pubblici è inoltre fatto divieto di ricavare aperture (finestre o simili) per una fascia di 0,80 m a partire dagli spigoli dell'edificio stesso. I serramenti, così come gli scuri dovranno riproporre la tipologia tradizionale, utilizzando preferibilmente il legno, o materiali innovativi, ma compatibili con l'immagine delle strutture preesistenti, ed assentiti da parte della CE o della CLP. Le necessarie nuove aperture dovranno essere organizzate in coerenza con quelle esistenti. Eventuali aperture per spazi autorimessa dovranno prevedere porte a bilico o saracinesche in legno o soluzioni mimetiche demandate a specifica valutazione da parte della CE o della CLP ;
- le inferriate ai piani terreni sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali propri degli insediamenti storici locali;
- in area A1 i balconi relativi agli affacci su spazi pubblici devono essere realizzati riproponendo la soluzione originale ove riscontrabile o con soluzione coerente con l'assetto compositivo della facciata; i pluviali e le gronde vanno realizzati esclusivamente in rame in caso di edifici vincolati o segnalati ai sensi dell'art 24 LUR. Negli altri casi possono essere in rame o con materiali coerenti di colore simile;
- è vietata la copertura a tetto piano in quanto non presente nei tradizionali caratteri tipologici delle aree A; in area A1 è consentita esclusivamente la copertura mediante coppi o tegole in laterizio, con la conservazione del coppo ove già presente;
- è ammessa la formazione di lucernari a raso conservando una distanza di 50 cm da gronda, colmo e displuvi, fatti salvi problemi dimensionali delle falde, e coordinandone la disposizione in relazione all'eventuale presenza di pannelli fotovoltaici o solari;
- nel rivestimento delle pareti esterne degli edifici valgono le indicazioni dei Piani del Colore, ove presenti, e le specifiche indicazioni della CLP in aree A1. In assenza di tali indicazioni è vietato in ogni caso l'uso di materiali quali: marmo, pietre lucidate, acciaio, facciate modulari continue, paramano, clinker, mosaico.

Gli interventi per efficientamento energetico delle pareti esterne mediante cappotto esterno dovranno rispettare le caratteristiche storiche-tipologiche e architettoniche degli edifici ed in specifico:

- nelle aree A1 sono ammessi solo nei limiti del RE (art 107) e previo parere della CLP o della Soprintendenza ove del caso;
- nelle aree A2/A3 sono ammessi solo nei limiti del RE (art.107);
- in tutti i casi non devono costituire alterazione dei fili edilizi e devono conservare le dimensioni minime di legge o di Piano per gli spazi di transito pedonale o carrabile sulla viabilità pubblica .

I progetti devono puntualmente seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei materiali e delle tinte previste dai Piani del Colore di cui è dotato il Comune. Per le aree A2/A3, non trattate dai richiamati Piani del Colore, ci si riferirà comunque ad essi operando per analogia, fatte salve le prescrizioni puntuali eventualmente impartite dalla CLP o dalla CE.

Gli interventi di realizzazione di impianti per l'utilizzo della FER (fonti energetiche rinnovabili) sulle coperture nelle aree A1, A2 e A3 dovranno rispettare le specifiche del 'Regolamento per la realizzazione e l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici nell'ambito del territorio comunale'.

13. Aree libere e spazi pertinenziali.

Attengono alle aree delle corti interne e dei giardini e/o spazi a verde, che costituiscono pertinenze e sono parte integrante delle aree A, della loro tipologia storica e della loro organizzazione. Si articolano in:

Cl, corti interne e aree pertinenziali nell'edificato storico delle aree A1, per le quali vige quanto segue:

- a. l'area della corte, ove identificata nelle tav. P7, deve essere mantenuta libera; il sistema degli accessi carrai preesistenti, il sistema di distribuzione ai vari corpi edilizi, dovranno essere trattati

ognuno secondo la loro specificità, cercando di mantenere la leggibilità e la distinzione degli usi storici;

- b. le aree libere dei cortili e degli spazi pertinenziali devono essere conservate nella loro forma e dimensione; eventuali volumi e/o manufatti impropri (recinzioni incoerenti, tettoie, bassi fabbricati) che impediscono la lettura della tipologia storica sono considerate superfetazioni, possono solo essere oggetto di MO, MS. oppure devono essere rimosse. Ai fini dell'inserimento di vani ascensore per l'adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, previa verifica dell'impossibilità di posizionarli internamente, è possibile la localizzazione degli stessi negli spazi cortilizi o liberi derogando nella misura minima necessaria al rispetto dei fili esistenti;
- c. nuovi volumi derivanti dal recupero previa demolizione delle citate superfetazioni, devono essere localizzati in aderenza ai fabbricati preesistenti, mantenendo l'organizzazione degli spazi liberi, in modo coerente ed in continuità alla tipologia storica, secondo quanto specificato nei commi seguenti e nella disciplina delle aree urbanistiche;
- d. le pavimentazioni originarie sono da mantenere e ripristinare, e devono essere preferibilmente rimosse ove possibile, le pavimentazioni eseguite con manti bituminosi, solette cementizie o materiali incoerenti; possono essere utilizzate pavimentazioni di tipo permeabile in pietra o materiale esteticamente equivalente alle tipologie tradizionali, in terra naturale rullata e/o inghiaia, e/o la sistemazione a verde. Le recinzioni esistenti e tipologicamente coerenti dovranno essere mantenute ed eventualmente sostituite o integrate ove necessario; le recinzioni incoerenti o incompatibili dovranno essere sostituite e rese compatibili con il contesto in caso di rifacimento.
- e. i manufatti puntuali di valore documentario sono da conservare, recuperando gli eventuali elementi originari;
- f. nelle aree pertinenziali libere possono essere realizzati piani interrati per parcheggi ai sensi della L.122/89 o eccedenti, purché:
 - non compromettano le strutture storiche e, solo ove necessario, nell'ambito di un progetto unitario adeguatamente inserito nel contesto,
 - prevedano preferibilmente la possibilità di un unico ingresso, con accesso anche da suolo pubblico o aperto al pubblico, a condizione che la copertura sia lastricata in pietra oppure tenuta a verde con formazione di una coltre di terreno naturale non inferiore a 0,40 m ,
 - modifichino le quote preesistenti interessate dall'intervento, in misura non superiore ad 0,30 m.

Nelle sole aree A2/A3, vige quanto segue:

- applicazione dei precedenti punti: e, f ;
- fatto salvo quanto stabilito nella specifica disciplina di zona è consentita la nuova costruzione di costruzioni accessorie e di piccole attrezzature ai sensi dell'art 34 c.4, esclusivamente in alternativa di riutilizzo di volumi esistenti.

VI aree verdi inedificabili, identificate nelle aree A1, per le quali vige quanto sopra ed inoltre:

- devono essere conservate nella loro forma e dimensione;
- sono da mantenere inalterate le aree già destinate a verde con le relative alberature e gli spazi verdi con valore ambientale quali cortili, percorsi, viali, alberate, giardini a disegno storico definito, fatte salve modeste e necessarie manutenzioni degli stessi e/o le aree funzionali alle attività agricole eventualmente presenti;
- sono ammesse recinzioni interne a verde, in coerenza con esistente ove presente, o secondo l'organizzazione data dalla tipologia edilizia.

14. Parcheggi privati e spazi pubblici

La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa. Il rispetto dei disposti della L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per i soli interventi di REC e ristrutturazione urbanistica.

Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L. 122/89, devono essere ricavati nel sotterraneo o al piano terreno di edifici esistenti senza incremento alcuno della densità edilizia esistente, e sempre che l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico.

Eventuali quote di parcheggio privato eccedenti le quantità previste dalla L. 122/89 possono essere realizzate solo in interrato o alle condizioni di cui all'art 34 c.4, escluse le aree A1. Il rispetto dell'Art. 21 LUR e della legge 122/89 non è richiesto per gli interventi sui sottotetti previsti al punto 11) del presente articolo.

Le tavole P7 individuano gli spazi pubblici rispettivamente da valorizzare o da riqualificare che attengono alle piazze e/o alle aree della viabilità che rappresentano luoghi di valore simbolico, segnico e funzionale per la città storica. Per tali aree potranno essere attivate progettualità o programmi di iniziativa pubblica o pubblico/privata volte a qualificarne gli usi, i sedimi e le facciate

mediante interventi unitari e/o con la formazione di indirizzi specifici per la riqualificazione delle funzioni svolte. Eventuali modifiche puntuali degli edifici frontistanti dovranno essere valutate nel contesto delle aree perimetrate.

15. Documentazione di progetto

I progetti riguardanti gli edifici in area A1 devono essere corredati dalla seguente documentazione di analisi e di progetto:

- a) le rappresentazioni grafiche alla scala non inferiore al 1:100, con almeno un dettaglio di facciata e sezione non inferiore ad 1:50, oltre i particolari costruttivi in scala 1:20. Per le aree A1 ricadenti nell'art.24 LUR e s.m.i. la scala non sarà inferiore ad 1:50, ad eccezione dei casi in cui gli uffici non lo ritengano necessario.
- b) un accurato rilievo planimetrico-stratigrafico dello stato di fatto (piante, sezioni e prospetti, particolari costruttivi ed abaco dei serramenti), dei volumi dei diversi corpi di fabbrica coinvolti e/o connessi all'intervento e ricadenti nell'immediato intorno, dei loro usi originari anche per le parti libere, dell'eventuale presenza di manufatti di arredo e/o vegetali di rilevanza, degli impianti e delle infrastrutture pubblici e/o d'uso comune; dell'analisi dei principali caratteri strutturali ricadenti nell'immediato intorno, del loro stato di degrado; dell'analisi funzionale e organizzazione del complesso edilizio afferente la cellula edilizia, del sistema degli accessi e del riconoscimento della tipologia storica e dei materiali della tradizione in precedenza utilizzati.
- c) una relazione di progetto, contenente la descrizione motivata ed analitica delle scelte di progetto, corredata da: materiale fotografico relativo ai caratteri e allo stato degli elementi documentari; documentazione storica, cartografica, iconografica, documentazione fotografica riferita all'intera area coinvolta nell'intervento o al suo immediato intorno; esplicitazione relativa all'uso dei materiali, delle finiture (tipo di intonaco, colore) e delle strutture, con indicazione degli interventi da operare sulle facciate.

I progetti per le aree A2 e A3 prevedono la documentazione di cui sopra calibrata in funzione della situazione specifica.

16. La disciplina per le diverse aree A1, A2, A3 della città storica viene indicata nelle schede normative che seguono.

17. Nelle aree A1 vengono identificate con singole schede di dettaglio le aree oggetto di intervento unitario soggette a intervento pubblico o Permessi di costruire convenzionati (PDCC) di cui al seguente elenco:

- PDCC 1 – Ospedale Michelotti
- PDCC 2 – Carceri
- PDCC 3 - Caserma Durando
- PDCC 4 – Cittadella
- PDCC 5 – Ospedale Gallo.
- PDCC 6 – Istituto Alberghiero

Seguono schede normative delle aree di tipo A e schede di dettaglio per le aree A1.

A1	Scheda normativa
Area urbanistica	A1- Centro storico,
sintesi struttura	Insedimenti storici strutturati costituenti matrice di impianto antico dell'insediamento urbano di Mondovì
Localizzazione	Piazza, Breo, via Ripe, Rinchiuso-Borgato, Carassone
descrizione	aree comprendenti insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere ambientale ai sensi del punto 1, comma 1, Art. 24 della LUR e riconosciute dal PPR ai disposti dell'art.24 del PPR
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione, valorizzazione e qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - tutela dei beni storico culturali - mantenimento dell'impianto storico e delle tipologie edilizie valorizzando gli spazi interni della "città pubblica", - conservazione delle cortine edilizie interne sugli spazi pubblici e delle cortine esterne che costituiscono skyline ad ampia visibilità, - tutela e recupero degli spazi liberi del contesto di pertinenza, mantenendo la struttura degli impianti storici e qualificando le pertinenze interne ai complessi edificati - riuso dei grandi contenitori, conservandone il ruolo di poli "sovralocali", anche considerando la possibilità di mix funzionali, favorendo interventi che ne permettano permeabilità con gli spazi pubblici della città storica, e promuovendo usi in grado di attrarre anche tipologie di utenza diversificate - agevolazione del sistema di accesso pedonale e ripristino dei percorsi storici e delle loro pavimentazioni, creazione dei circuiti di fruizione pedonale, allestimento di punti di vista panoramici che permettano di leggere i rapporti relazionali tra i centri ed il territorio esterno - esclusione di interventi di trasformazione sull'intera area urbana che possano occludere le principali visuali sul Monte Regale e sul sistema di relazione tra i diversi centri storici
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt, Tc, Tr, Ta, Ts, Tb, H, S. Ammesse se esistenti: Pia Per gli spazi a parcheggio interni ai fabbricati vale quanto espresso al c.5 art 20.
Tipi di intervento	Le tavole di piano P7 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio e quindi attuabili anche in attesa della formazione dei SUE indicati dal Piano. Sono sempre consentiti anche in presenza di destinazioni d'uso non comprese tra quelle sopraindicate, i seguenti tipi di intervento: MO, MS, RCA, RCB con cambi di destinazione d'uso solo per le destinazioni proprie. Laddove segnalati nelle Tavole P7., indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio, devono essere mantenuti tutti gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico e documentale. Limitatamente a questi elementi, evidenziati con apposita simbologia, è prescritto l'intervento di restauro scientifico conservativo (RCA).
Modalità attuative	Intervento diretto: PdC, PdCC Piano particolareggiato e P.d.R. di iniziativa pubblica o privata.
Parametri urbanistici	IF = esistente Possibilità di aumento delle unità abitative Recupero per le destinazioni proprie di tutta la superficie esistente STot comunque destinata. Dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della LUR: non richiesta; precisata ove necessario in sede di scheda di dettaglio. Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 ai sensi dell'art 9 c.14 Misure specifiche per il recupero dei sottotetti di cui al presente articolo c.11.
Parametri edilizi	Parametri edilizi con H massima pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al presente articolo c.11 .
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) Aree libere: il Piano individua nelle tavole P7 specifiche aree fondiarie, sia a verde (VI) che cortilizie (CI), nelle quali non sono ammesse nuove edificazioni. Fanno eccezione i locali interrati adibiti ad autorimessa unicamente per il soddisfacimento dei bisogni di cui alla L 122/89 riferiti ai soli edifici, pertinentialmente connessi ai singoli lotti. Negli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione dei parcheggi privati in area A1 è ammessa la realizzazione di locali interrati adibiti ad autorimessa privata. In tali aree si applicano

indicazioni di cui alle Linee guida² ed alla relativa normativa tecnica. Dette autorimesse non sono necessariamente legate da vincolo di pertinenzialità rispetto agli edifici connessi ai singoli lotti VI e CI. Le condizioni per la realizzazione sono le seguenti:

- la costruzione interrata, comprese le rampe, i vani scala e le intercapedini per l'aerazione dei locali, non può superare la superficie fondiaria del lotto identificato come VI e/o CI,
- l'accesso alla struttura dovrà risultare preferibilmente unico, anche in presenza di una pluralità di box interrati. Derogano all'obbligatorietà dell'accesso unico i casi di autorimesse interrate su livelli sovrapposti per i quali non sia diversamente possibile dare rispetto alle norme di sicurezza antincendio. In tal caso è consentita la realizzazione di non più due accessi veicolari ed uno pedonale opportunamente inseriti nel contesto edilizio,
- i muri di contenimento o i terrapieni, gravati dal vincolo di facciata di tipo "C" ammettono la modifica puntuale per la previsione dell' accesso alle autorimesse interrate nel rispetto della normativa tecnica delle Linee guida,
- la sistemazione superficiale in lotti VI delle strutture realizzabili ai sensi della presente norma dovrà prevedere la formazione di una coltre di terreno naturale dello spessore minimo di cm 40, estesa all'intera area fondiaria del lotto,
- la sistemazione delle aree libere soprastanti le autorimesse con le necessarie strutture tecnologiche eventualmente emergenti dal terreno, prevede il mantenimento delle quote e dei profili del terreno e dei muri di loro contenimento preesistenti all'intervento con le modalità di cui alle suddette Linee guida.

Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.

Prescrizioni specifiche	Definite all'art 20 commi da 9 a 13 e nelle tavole P7
Zona DM1444/1968	A

² Linee guida per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati nel rione di Mondovì Piazza approvate con DCC N.5/2011

A2	Scheda normativa
Area urbanistica	A2 - Insediamenti di impianto storico isolati in area urbana
sintesi struttura	Comprendono sia i nuclei storici frazionali differentemente caratterizzati da tipologie edilizie di tipo rurale, anche inseriti in sistemi urbani, sia i nuclei minori di impianto storico del territorio rurale
Localizzazione	Sant'Anna Avagnina, Merlo, Breolungi, San Giovanni, Gratteria, San Biagio, San Quintino, Pascomonti, Rifreddo, Pogliola, concentrico. Aree isolate ricadenti in area urbana
Descrizione	Aree comprendenti insediamenti-riconosciuti ai disposti dell'art.25 del PPR
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione, valorizzazione e qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - tutela dei beni storico culturali - tutela e recupero degli spazi liberi del contesto di pertinenza, mantenendo la struttura degli impianti storici e qualificando le pertinenze interne ai complessi edificati - agevolazione del sistema di accesso pedonale e ripristino dei percorsi storici e delle loro pavimentazioni, creazione dei circuiti di fruizione pedonale, allestimento di punti di panoramici che permettano di leggere i rapporti relazionali tra i centri ed il territorio esterno
Destinazioni d'uso	Proprie :Ra, Rt, Tc nei limiti dell'esercizio di vicinato, Tb, Tr, Ta, Ts, H, S. Ammesse se esistenti: Pia
Tipi di intervento	In funzione della tipologie degli edifici – vedi prescrizioni specifiche
Modalità attuative	Intervento diretto: PdC, PdCC (ove richiesto) Piano particolareggiato e P.d.R. di iniziativa pubblica o privata.
Parametri urbanistici	IF = esistente con gli ampliamenti di cui alle prescrizioni specifiche Recupero per le destinazioni proprie di tutta la superficie esistente STot comunque destinata. Possibilità di aumento delle unità abitative Dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell' art 9 c.5 art. 21 della LUR, non richiesta. Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 ai sensi del c.14 del presente articolo Misure specifiche per il recupero dei sottotetti di cui al presente articolo c.11
Parametri edilizi	Parametri edilizi con H massima pari all'esistente con l'aumento ammesso al presente articolo c.11 pari ad 1 m,
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) Aree libere: rispettano le condizioni generali art. 20; sono ammessi fabbricati pertinenziali in alternativa ai garage interrati esclusivamente in assenza di possibilità di riutilizzo di volumi esistenti, i quali dovranno essere posti in aderenza a muri di confine, o in linea con i fabbricati esistenti, nel rispetto ed in coerenza con la tipologia storica in misura massima di un 1 posto auto per alloggio o della dotazione della L.122/89. Sono ammessi per le altre destinazioni accessorie i fabbricati pertinenziali ai sensi dell'art 34. Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.
Prescrizioni specifiche	<p>Gli interventi sugli edifici sono normati come segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, per edifici segnalati come di interesse storico-artistico, individuati ai sensi dell'art. 24 LUR, gli interventi si limitano al RCB, in base all'art.38, 2, per edifici segnalati come di interesse storico-documentario, individuati ai sensi dell'art. 24 LUR, gli interventi si limitano alla REA, in base all'art.38, 3, per gli edifici di impianto storico, antecedenti il 1945, che hanno mantenuto i caratteri propri dell'impianto che li caratterizza, anche a seguito di interventi di recupero come documentati in sede di presentazione dei progetti (in base agli elaborati di cui all'art 20 c.15), gli interventi dovranno limitarsi alla REB. <p>In presenza di comprovate situazioni di degrado strutturale e statico, non diversamente recuperabili e/o per l'adeguamento alle specifiche situazioni geologico-sismiche locali, sono ammessi interventi di REC che prevedano:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) in caso di corpi di fabbrica principali (cascine con o senza casa padronale, ville, mulini o altri opifici ecc); a destinazione residenziale e rurale, la ricostruzione con la stessa localizzazione, con volume non superiore all'esistente, nel rispetto dei criteri generali che seguono;


- b) in caso di edifici isolati di tipo strumentale o accessorio (fienili, stalle, tettoie, depositi, autorimesse etc) la ricomposizione mediante ricostruzione anche con localizzazione diversa, nel rispetto dei criteri generali di cui a seguire.
- 4, per gli edifici recenti posteriori al 1945 o antecedenti al 1945 ma trasformati nell'assetto compositivo formale e/o nella sagoma, ed interni all'impronta dell'impianto storico, gli interventi potranno estendersi alla REC con la stessa localizzazione, con ampliamenti della STot nei limiti del 10%, utilizzabile anche mediante grossatura della manica o sopraelevazione,
- 5, per gli edifici non ricadenti nelle precedenti categorie, posteriori al 1945 o antecedenti al 1945 ma trasformati nell'assetto compositivo formale e/o nella sagoma, ed esterni all'impronta dell'impianto storico ed escluse le strutture prefabbricate recenti, sono ammessi interventi fino alla REC, con ampliamenti della STot nei limiti del 10% anche con diversa localizzazione nell'area A2 in aderenza ai fabbricati principali o entro i limiti dell'area di pertinenza di cui all'art 4 c.12, anche esterna alla A2 se ricadente in zona agricola.
- Vigono inoltre i seguenti criteri generali:
- il rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate, il rispetto dei rapporti volumetrici tra i diversi corpi di fabbrica, la coerenza dei materiali e la conservazione dei segni distintivi della tipologia originaria evidenziati in sede di progetto, la rimozione delle superfetazioni,
 - l'esclusione di modifiche al numero dei piani fatto salvo l'adeguamento di porzioni del corpo edilizio alle altezze esistenti,
 - la possibilità di PdR in caso di esigenze distributive o di ricomposizione dei volumi esistenti motivate ed eccedenti quanto sopra,
 - la possibilità di recupero di eventuali strutture prefabbricate recenti incompatibili ricadenti in A2 ai sensi dell'art 27 c.3.

Zona
DM1444/1968

A

A3	Scheda normativa
Area urbanistica	A3 -Complessi rurali di impianto storico
sintesi struttura	Sistema dei cascinali storici del territorio rurale di diverso valore architettonico e tipologico
Localizzazione	Territorio rurale
descrizione	Aree comprendenti insediamenti riconosciuti ai sensi dell'art 25 del PPR afferenti a edifici ed ambienti e borgate di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali, caratterizzate prevalentemente da un'elevata integrità degli elementi edilizi e degli spazi privati ad essi asserviti
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione, valorizzazione e qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - tutela dei beni storico culturali - tutela e recupero degli spazi liberi del contesto di pertinenza, mantenendo la struttura degli impianti storici e qualificando le pertinenze interne ai complessi edificati - consolidamento della funzionalità agricola, ove presente, con adeguamento e sviluppo coerente della struttura edilizia - promozione del recupero e del riuso delle strutture non più necessarie all'agricoltura per destinazioni diverse e compatibili - qualificazione del sistema di accesso in relazione alla viabilità storica che permetta di leggere i rapporti relazionali l'insediamento ed il territorio esterno
Destinazioni d'uso	Proprie : At, Att, Az, Al, Ase, Ass, Asd, Ra, Rt, Ta, Tr, Sgs, Ts, Tb, Tc nei limiti dell'esercizio di vicinato, H, S, con le eventuali limitazioni dell'art 26. Ammesse se esistenti: Pia
Tipi di intervento	In funzione della tipologie degli edifici – vedi Prescrizioni specifiche
Modalità attuative	Intervento diretto: PdC, PdCC. Piano particolareggiato e P.d.R. di iniziativa pubblica o privata
Parametri urbanistici	IF = esistente con gli ampliamenti di cui alle prescrizioni specifiche Possibilità di aumento delle unità abitative. Recupero per le destinazioni proprie di tutta la superficie esistente STot comunque destinata Dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'art 9 c.5, non richiesta. Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 ai sensi del c.14 del presente articolo, solo in presenza di destinazioni non agricole Misure specifiche per il recupero dei sottotetti di cui al presente articolo c.11
Parametri edilizi	Parametri edilizi con H massima pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al presente articolo c.11 pari ad 1m.
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) Aree libere: rispettano le condizioni generali art. 20; sono ammessi fabbricati pertinenziali ai sensi dell'art 34. Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.
Prescrizioni specifiche	<p>Gli interventi sugli edifici sono normati come segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, per edifici segnalati come di interesse storico-artistico, individuati ai sensi dell'art. 24 LUR, gli interventi si limitano al RCB, in base all'art.38, 2, per edifici segnalati come di interesse storico-documentario, individuati ai sensi dell'art. 24 LUR, gli interventi si limitano alla REA, in base all'art.38, 3, per gli edifici di impianto storico, antecedenti il 1945, che hanno mantenuto i caratteri propri dell'impianto che li caratterizza, anche a seguito di interventi di recupero come documentati in sede di presentazione dei progetti (in base agli elaborati di cui all'art 20 c.15), gli interventi dovranno limitarsi alla REB. <p>In presenza di comprovate situazioni di degrado strutturale e statico, non diversamente recuperabili e/o per l'adeguamento alle specifiche situazioni geologico-sismiche locali, sono ammessi interventi di REC che prevedano:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) in caso di corpi di fabbrica principali (cascine con o senza casa padronale, ville, mulini o altri opifici ecc), a destinazione residenziale e rurale, la ricostruzione con la stessa localizzazione, con volume non superiore all'esistente, nel rispetto dei criteri generali che seguono b) in caso di edifici isolati di tipo strumentale o accessorio (fienili, stalle, tettoie, depositi, autorimesse etc) la ricomposizione mediante ricostruzione anche con localizzazione diversa, nel rispetto dei criteri generali di cui a seguire.

	<p>4, per gli edifici recenti posteriori al 1945 o antecedenti al 1945 ma trasformati nell'assetto compositivo formale e/o nella sagoma, ed interni all'impronta dell'impianto storico, gli interventi potranno estendersi alla REC con la stessa localizzazione, con ampliamenti della STot nei limiti del 10%, utilizzabile anche mediante grossatura della manica o sopraelevazione,</p> <p>5, per gli edifici non ricadenti nelle precedenti categorie, posteriori al 1945 o antecedenti al 1945 ma trasformati nell'assetto compositivo formale e/o nella sagoma, ed esterni all'impronta dell'impianto storico ed escluse le strutture prefabbricate recenti, sono ammessi interventi fino alla REC, con ampliamenti della STot nei limiti del 10% anche con diversa localizzazione nell'area A3 in aderenza ai fabbricati principali o entro i limiti dell'area di pertinenza di cui all'art 4 c.12, anche esterna alla A3 se ricadente in zona agricola.</p> <p>Vigono inoltre i seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate, il rispetto dei rapporti volumetrici tra i diversi corpi di fabbrica, la coerenza dei materiali e la conservazione dei segni distintivi della tipologia originaria evidenziati in sede di progetto, la rimozione delle superfetazioni, - l'esclusione di modifiche al numero dei piani fatto salvo l'adeguamento di porzioni del corpo edilizio alle altezze esistenti, - la possibilità di PdR in caso di esigenze distributive o di ricomposizione dei volumi esistenti motivate ed eccedenti quanto sopra, - la possibilità di recupero di eventuali strutture prefabbricate recenti incompatibili ricadenti in A3 ai sensi dell'art 27 c.3. - l'applicazione dell'art 89 del RE per le recinzioni in area extra-agricola.
Zona DM1444/1968	A

18. Schede di dettaglio per gli interventi soggetti ad intervento pubblico o privato unitario con Permesso di costruire convenzionato, in aree A1, a seguire.
Si richiama per praticità l'art.3 c.8 rispetto alla coerenza dei contenuti delle schede di dettaglio: hanno valore descrittivo o di indirizzo le indicazioni di cui alle voci: 'area urbanistica', 'localizzazione', 'descrizione', . Le restanti voci hanno tutte valore prescrittivo.

PDCC 1	Ospedale Michelotti
Area urbanistica	A1
Localizzazione	Strutture localizzate nel centro storico di Piazza, presso la Porta di Carassone
descrizione	Recupero dell'edificio dell'ex Ospedale Michelotti
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - sostituzione della struttura per realizzazione nuova struttura scolastica - qualificazione del sistema del verde posto sul versante a sud/est - dotazione di spazi per la sosta interrati - sistemazione di via Ospedale nel tratto frontistante <p>Nell'area esistente A1 in attesa della trasformazione per gli usi previsti sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4.</p>
Destinazioni d'uso	Proprie : Si, Sp, Sgi, Sri, Src, Srs, Srp
Tipi di intervento	REC1
Modalità attuative	Intervento pubblico o privato mediante PDCC
Superficie fondaria (stima)	9400 mq
Parametri urbanistici	<p>Superficie SL massima realizzabile pari a 6800 mq oltre alle necessarie superfici accessorie (SA)</p> <p>IC = massimo 33% rispetto alla SF del PDCC1</p>
Parametri edilizi	<p>H max entro la quota del colmo attuale della struttura (m.19,5) da calcolare dalla quota di via Ospedale</p> <ul style="list-style-type: none"> -accesso veicolare piano interrato da via Ospedale -allineamento sui fili valutati dalla CLP -possibilità di recupero, anche mediante REC1, del piano seminterrato
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V, nei limiti della compatibilità con le indicazioni della CLP

Prescrizioni specifiche	-accesso da via Ospedale -formazione di eventuale collegamento pedonale aperto all'uso pubblico da via Ospedale all'area a parcheggio P4 -possibilità di autorimesse interrato per la sola rispondenza alle dotazioni minime necessarie per le nuove destinazioni, esclusivamente nei limiti delle tutele presenti e anche in adiacenza ai fabbricati contigui, con possibilità di localizzazione anche sotto il nuovo fabbricato -ammessa possibilità di ridefinizione sagoma entro i limiti dell'area non interessata dal VI. -possibilità di recupero e mantenimento del tunnel di collegamento con il PDCC5, -
-------------------------	---

PDCC 2	Carceri
Area urbanistica	A1
Localizzazione	Strutture localizzate nel centro storico di Piazza, lungo la via Ospedale
descrizione	Recupero dell'edificio delle ex Carceri
Obiettivi prestazionali	- recupero mediante intervento di ristrutturazione della struttura esistente con funzioni di servizio prioritariamente legate al plesso scolastico dell'ex Michelotti e/o per spazi didattici, quali aule, laboratori - conservazione e qualificazione del sistema del verde posto sul versante ad est Nell'area esistente A1 in attesa della trasformazione per gli usi previsti sono ammessi interventi di cui all'art. 17 c.4.
Destinazioni d'uso	Proprie : S. La destinazione per servizi è prioritaria e definita mediante convenzionamento. Solo in caso di esclusione dal convenzionamento per le destinazioni a servizi su decisione del comune, saranno ammesse le ulteriori destinazioni: R, Ta, Tr, H.
Tipi di intervento	REB
Modalità attuative	Intervento pubblico o privato mediante PDCC
Superficie fondiaria (stima)	1500 mq
Parametri urbanistici	Superfici STot esistenti. Recupero per le destinazioni ammesse di tutta la STot comunque destinata. Ammesso un piano aggiuntivo mansardato arretrato nel rispetto delle altezze dei fabbricati adiacenti in aggiunta alla STot. IC esistente fatta salva la possibilità di ascensori in esterno
Parametri edilizi	H max esistente, con innalzamento di cui alle prescrizioni specifiche SL stimata 2240 mq
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V, nei limiti della compatibilità con le indicazioni della CLP in sede di parere
Prescrizioni specifiche	-studio di approfondimento preliminare sulla struttura dell'edificio e sul processo formativo storico -eliminazione eventuale delle superfetazioni e dei fabbricati accessori (fabbricati lett.d) con possibilità di recupero della superficie demolita in ampliamento dei corpi principali da definire in sede progettuale sia come prolungamento delle maniche esistenti sia come formazione di piano aggiuntivo di cui sopra. I volumi alla lettera d potranno essere recuperati in situ mediante adeguato inserimento progettuale. -possibilità di autorimesse interrato sotto gli spazi a cortile al di sotto della quota attuale degli stessi -conservazione e/o sostituzione del sistema del verde posto su versante in base ad idoneo studio redatto da tecnico di settore -eventuale riduzione delle altezze della cinta perimetrale in coerenza con le scelte progettuali -particolare attenzione da porre al mantenimento dei caratteri documentari dell'edificio, all'utilizzo dei materiali e delle tipologie architettoniche tradizionali coerenti e inserite nel contesto circostante -rispetto del Piano Colore -rispetto delle prescrizioni di cui a seguire per innalzamento delle quote della copertura al colmo: <ul style="list-style-type: none"> - fabbricato lett. a entro i limiti dell'edificio adiacente posto a sud - fabbricato lett. b, sopraelevazione di 1 m - fabbricato lett. c , sopraelevazione 0,5 m -abbaini ammessi nei limiti art 20 punto 11 -sono esclusi terrazzi in falda -sono ammessi vani ascensore nei cortili interni nel rispetto delle caratteristiche del fabbricato e verificando l'adeguato inserimento dimensionale e tipologico

-eventuali volumi tecnici dovranno risultare coerentemente inseriti nella copertura e non superare le altezze prescritte

PDCC 3	Caserma Durando
Area urbanistica	A1
Localizzazione	Strutture localizzate nel centro storico di Piazza, lungo la via Carassone
descrizione	Recupero dell'edificio della ex Caserma Durando
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - recupero mediante intervento di ristrutturazione della struttura esistente con funzioni rivolte alla residenza, al terziario o al terziario ricettivo - conservazione e qualificazione del sistema del verde posto sul versante ad est - cessione gratuita delle aree del versante del Belvedere attualmente a parcheggio ed a verde <p>Nell'area esistente A1 in attesa della trasformazione per gli usi previsti sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4.</p>
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt, Tr, Ts, Tb, Ta, H, S. La quota del residenziale Ra non potrà superare il 70%. Il terziario potrà arrivare al 100%
Tipi di intervento	RCB
Modalità attuative	Intervento pubblico o privato mediante PDCC
Superficie territoriale (stima)	9200 mq
Parametri urbanistici	Superfici SL esistenti. SL stimata 4100 mq
Parametri edilizi	H max esistente
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V, nei limiti della compatibilità con le indicazioni della Soprintendenza in sede di parere
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -studio di approfondimento preliminare sulla struttura dell'edificio e sul processo formativo storico -cessione gratuita dell'area a servizi SP1/p a parcheggio posta sul versante del Belvedere, perimetrata in tav.P6.5, con articolazione modalità da definire in sede di convenzionamento e da cedere in occasione del primo intervento con cambio d'uso -accesso possibile sia da via Carassone che dall'area a servizi ceduta -rispetto del Piano Colore -conservazione e/o sostituzione del sistema del verde privato posto su versante in base ad idoneo studio redatto da tecnico di settore -possibilità eventuale di parcheggi interrati da definire su parere della Soprintendenza.

PDCC 4	Cittadella
Area urbanistica	A1
Localizzazione	Strutture localizzate nel centro storico di Piazza, lungo la via del Seminario
descrizione	Recupero della struttura della Cittadella
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - recupero mediante intervento di restauro conservativo della struttura esistente e delle aree pertinenziali con funzioni di servizio e/o terziarie - intervento di iniziativa pubblica o mista pubblica-privata <p>Nell'area esistente A1 in attesa della trasformazione per gli usi previsti sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4.</p>
Destinazioni d'uso	Proprie : S, Tr, Ts, Ta, H, Tb. Ammessa una quota residenziale esclusivamente a supporto delle destinazioni ammesse in misura non superiore al 3%.
Tipi di intervento	RCB, edificio soggetto a vincolo
Modalità attuative	Intervento pubblico o privato mediante PDCC
Superficie territoriale (stima)	21170 mq
Parametri urbanistici	Superfici SL esistenti . Valore stimato SL 19800 mq SL residenziale max 600 mq
Parametri edilizi	H max esistente

Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V, nei limiti della compatibilità con le indicazioni della Soprintendenza in sede di parere
Prescrizioni specifiche	-riferimento agli studi di approfondimento storico effettuati sulla struttura -recupero dello spazio interrato per gli usi propri -rispetto del Piano Colore -trattamento del sistema del verde in base ad idoneo studio redatto da tecnico di settore, da inserire in un progetto di recupero paesaggistico e segnico degli spazi liberi interni e di valorizzazione del sistema esterno delle mura

PDCC 5	Ospedale Gallo
Area urbanistica	A1
Localizzazione	Strutture localizzate nel centro storico di Piazza, lungo la via Ospedale
descrizione	Recupero della struttura dell'ex Ospedale Gallo
Obiettivi prestazionali	- recupero mediante intervento di restauro conservativo della struttura esistente con funzioni volte ai servizi e/o al terziario di servizio Nell'area esistente A1 in attesa della trasformazione per gli usi previsti sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4.
Destinazioni d'uso	Proprie : S, Ts, Tr, Ta. Ammessa una quota residenziale esclusivamente a supporto delle destinazioni ammesse in misura non superiore al 5%.
Tipi di intervento	RCA, edificio soggetto a vincolo e REC volumi in a, b e c
Modalità attuative	Intervento pubblico o privato mediante PDCC
Superficie fondiaria (stima)	5450 mq
Parametri urbanistici	Superfici SL esistenti . Valore stimato SL 9500 mq SL residenziale max 500 mq
Parametri edilizi	H max esistente
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V, nei limiti della compatibilità con le indicazioni della Soprintendenza in sede di parere
Prescrizioni specifiche	- inserimento di autorimessa interrata accessibile dalla quota più bassa del terreno ad ovest dell'area -accessi veicolari ove indicato in tav.P7 -recupero in quota parte dell'attuale area pavimentata interna con soluzioni possibilmente a verde in coerenza con il progetto di restauro della struttura -recupero dei volumi in a e b da inserire in un progetto di riqualificazione dello spazio libero interno. -possibilità di recupero e mantenimento del tunnel di collegamento con il PDCC1

PDCC 6	Istituto G. Giolitti
Area urbanistica	A1
Localizzazione	Strutture localizzate nel centro storico in Piazza IV Novembre
descrizione	Riqualificazione dell'area e degli immobili dell'Istituto professionale di Stato per i servizi alberghieri e della ristorazione 'G Giolitti' ubicato presso la sede dell'ex Convitto Civico Maschile
Obiettivi prestazionali	- riqualificazione mediante intervento di demolizione e ricostruzione della struttura esistente di recente realizzazione - possibilità di intervenire con progressività e per lotti funzionali autonomi - completamento della messa in sicurezza idrogeologica delle aree in correlazione al monitoraggio dei dissesti del versante ed alla campagne geognostiche già effettuate
Destinazioni d'uso	Proprie : Sri, Sgi, Src, Srs, Srp
Tipi di intervento	REC, D
Modalità attuative	Intervento pubblico o privato mediante PDCC
Superficie fondiaria (stima)	2270 mq

Parametri urbanistici	Superfici SL, Volume, SC esistenti o inferiori
Parametri edilizi	H max esistente o inferiore
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V, nei limiti della compatibilità con le indicazioni della Soprintendenza in sede di parere per le parti soggette a vincolo
Prescrizioni specifiche	<p>-possibilità di non contestualità dell'intervento di demolizione e di quello di ricostruzione con articolazione per lotti funzionali da definire in sede progettuale. La sola demolizione e sistemazione del cortile di pertinenza potrà avvenire anche in assenza delle opere di minimizzazione e messa in sicurezza</p> <p>-possibilità di rimodulazione della sagoma entro i limiti di quella esistente e/o entro i limiti dell'area non interessata da VI</p> <p>- sistemazione delle parti libere per aree destinate alla sosta e/o a verde e/o spazi aperti ad uso collettivo o scolastico in base ai lotti funzionali</p> <p>-in caso di interventi di importanza strategica è possibile, ai sensi della DGR 8-905/2025, la realizzazione degli interventi edilizi contestualmente alla messa in sicurezza da operare alle condizioni di cui all'art 41 c.8 ed al Cronoprogramma: l'agibilità e la fruizione saranno successivi al completamento degli interventi di messa in sicurezza</p> <p>- negli altri casi, è fatto obbligo di realizzazione degli interventi di ricostruzione solo ad avvenuta minimizzazione di cui alle indicazioni del Cronoprogramma.</p>

ART.21 AREE DELLA CITTA' CONSOLIDATA (BRR, BR1, BR2, BRM)

1. Le aree residenziali consolidate BR, di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie:
 - BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,
 - BR1, consolidate
 - BR2, parzialmente consolidate,
 - BRM, consolidate di Monte Regale.

Comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, l'obiettivo del piano è legato ad una diffusa e capillare riqualificazione urbana. Le destinazioni d'uso proprie delle aree BR sono quelle residenziali (R) comprendendo il mix funzionale specificato per singola area a partire dalle destinazioni dell'art.17.

2. Gli interventi nelle aree BR si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.
3. Nelle aree BR, sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art.18 come da scheda normativa, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e delle destinazioni in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui a seguire:
 - le aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, la quale può essere aumentata esclusivamente, alle condizioni che seguono e di cui alla scheda normativa;
 - è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti diversamente destinati, oltre agli ampliamenti previsti dalle schede normative, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è consentito l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 1 m.; determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4 c.7
 - sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per le singole unità e/o per l'intero edificio, non indicizzati, attuabili mediante il recupero di superfici esistenti con la chiusura di vani aperti anche solo con superfici finestrate, e/o il recupero di parti non utilizzate (piani pilotis, verande, spazi comuni aperti ecc), purchè con essa coerenti;
 - è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari;
 - è prescritto in caso di interventi di REC un IC massimo complessivo del 50-60%, come da scheda normativa, il rispetto delle distanze art.4, la dotazione di standard art 21 LUR e s.m.i. alle condizioni dell'art.9;
 - è ammesso realizzare a servizio delle unità abitative esistenti posti auto scoperti o coperti sia di tipo completamente interrato che mediante volumi in superficie, per il rispetto della dotazione di aree a parcheggio di cui alla L.122/89, ove la dotazione pertinenziale risulti assente o carente al momento di adozione del Progetto Preliminare di Piano, da reperirsi internamente all'area di pertinenza, e con le modalità di cui all'art 34 c.4, nel caso di posti auto coperti. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera area asservita all'immobile e dovrà prevedere idonea sistemazione a verde degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, soluzioni integrate con l'esistente o migliorative per i nuovi volumi, con allocazione di pannelli fotovoltaici o solari almeno su una falda;
 - sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III artt. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina.

Seguono schede normative delle aree di tipo BR:

BRR	Scheda normativa
Area urbanistica	BRR- aree residenziali consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana
sintesi struttura	<i>Aree residenziali organiche, consolidate e strutturate</i>
Localizzazione	Quartiere in zona Altipiano
descrizione	Tessuto urbano autonomo e strutturato compreso nel piano di ampliamento "Rigotti" del 1912/13. Tali aree, pur non individuando nel loro insieme insediamenti di pregio storico e/o documentario, costituiscono, concreta testimonianza di una precisa cultura urbanistica e conservano nell'organizzazione urbana la struttura del disegno pianificato dell'inizio del secolo scorso.
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento del mix funzionale e degli spazi pubblici di relazione - riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale - adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche - riqualificazione degli affacci verso gli spazi pubblici
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt, Ta, Tr, Ts,Tb,Tc nei limiti dell'art .10, H, S Ammesse se esistenti: Pia
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC
Parametri urbanistici	IF = esistente, fatto salvo l'incremento 'una tantum' IC =esistente, fatto salvo l'incremento 'una tantum' o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, e fatta salva la realizzazione di parcheggi privati di cui all'art 34 c,4, entro IC max 60% Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.
Parametri edilizi	H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1,00
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -non può essere modificato il tracciato stradale pubblico esistente; -deve essere inteso come prescrittivo il filo di edificazione delle facciate verso la spazio pubblico, anche negli interventi di REC; -è sempre ammessa la chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente con conseguente aumento della SL; -limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio è ammesso, 'una tantum', un ulteriore incremento, di 25 mq di SL. Tale intervento è consentito a condizione che non incida sull'assetto tipologico complessivo ed a condizione che venga utilizzato nelle parti interne non affacciate su strada
Zona DM1444/1968	B

BR1	Scheda normativa
Area urbanistica	BR1- aree residenziali consolidate
sintesi struttura	<i>Aree residenziali consolidate dei tessuti urbani</i>
Localizzazione	Area urbana del concentrico e delle frazioni
descrizione	Tessuti urbano a densità diversificate, consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico per le quali non sono previste trasformazioni
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento del mix funzionale in funzione degli spazi pubblici di relazione - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale - adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche - riqualificazione degli affacci verso gli spazi pubblici - consolidamento e potenziamento del mix funzionale lungo gli assi principali
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt, Ta, Tb, Tc nei limiti dell'esercizio di vicinato Tr, Ts, H, S Ammesse se esistenti: Tc, PIA.
Tipi di intervento	Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, NC D
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC obbligatorio nel caso di interventi di cui al c.10 art 27 LUR
Parametri urbanistici	<p>IF = esistente, fatto salvo incremento '<i>una tantum</i>' di cui a seguire. Limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio, è ammesso un ampliamento '<i>una tantum</i>' del 20% della SL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, comunque destinata, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85, e con un minimo sempre ammesso di 25 mq. Nei casi di rilocalizzazione di volumi in fascia stradale si applica l'art 7 c.3, lett c). IC = esistente, fatto salvo l'incremento '<i>una tantum</i>' o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, e fatta salva la realizzazione di parcheggi privati di cui all'art 34 c.4, con IC max 60%, Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.</p>
Parametri edilizi	<p>H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1. In caso di REC rispetto delle distanze art.4 o degli allineamenti ove precisati in tavola.</p>
Prestazioni ambientali	<p>Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza Misure di mitigazione di cui all'art 8. Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.</p>
Prescrizioni specifiche	<p>-è ammessa la chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente in aggiunta all'ampliamento percentuale; -per aree già edificate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, è sempre consentito il cambio di destinazione per usi propri con il mantenimento della SL preesistente, anche eccedente IF esistente, solo nel quadro di progetti complessivi di riqualificazione formale e funzionale delle aree mediante PdCC .</p>
Zona DM1444/1968	B

BR2	Scheda normativa
Area urbanistica	BR2- aree residenziali parzialmente consolidate
sintesi struttura	<i>Aree residenziali parzialmente consolidate dei tessuti urbani</i>
Localizzazione	Area urbana del concentrico e delle frazioni
descrizione	Tessuti urbano a densità diversificate, a destinazione prevalentemente residenziale consolidatesi nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario, caratterizzate da tipologie edilizie isolate e, sporadicamente, da edifici multipiano, che presentano l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti, la potenzialità contenute di parziali completamenti connesse alla necessità di rifunzionalizzazione e razionalizzazione dell'assetto viario in relazione al contesto.
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale - adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche - riqualificazione degli affacci verso gli spazi pubblici
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt, Ta, Tb, Tc nei limiti dell'esercizio di vicinato, Tr, Ts, H, S Ammesse se esistenti: Tc, PIA.
Tipi di intervento	Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D, NC
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC obbligatorio nel caso di interventi di cui al c.10 art 27 LUR
Parametri urbanistici	<p>IF = esistente, fatto salvo incremento 'una tantum' di cui a seguire. Limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio, è ammesso un ampliamento 'una tantum' del 30% della SL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, comunque destinata, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85, e con un minimo sempre ammesso di 25 mq. Nei casi di rilocalizzazione di volumi in fascia stradale si applica l'art 7 c.3, lett c.</p> <p>IC = esistente, fatto salvo l'incremento 'una tantum' o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, e fatta salva la realizzazione di parcheggi privati di cui all'art 34 c.4 , con IC max 60%, Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9..</p>
Parametri edilizi	<p>H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1 o definita in base al SUE</p> <p>In caso di REC rispetto delle distanze art.4 o degli allineamenti ove precisati in tavola</p>
Prestazioni ambientali	<p>Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche)</p> <p>Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza</p> <p>Misure di mitigazione di cui all'art 8.</p> <p>Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.</p>
Prescrizioni specifiche	<p>-chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente in aggiunta all'ampliamento percentuale;</p> <p>-per aree già edificate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, è sempre consentito il cambio di destinazione per usi propri con il mantenimento della SL preesistente, anche eccedente IF esistente, nel quadro di progetti complessivi di riqualificazione formale e funzionale delle aree mediante PdCC .</p>
Zona DM1444/1968	B

BRM	Scheda normativa
Area urbanistica	BRM- aree residenziali consolidate di Monte Regale
sintesi struttura	<i>Aree residenziali consolidate dei tessuti suburbani collinari</i>
Localizzazione	Versanti di Monte Regale ricadente in area soggetta a vincolo Art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN)
descrizione	Tessuti urbano a bassa-media densità, a destinazione prevalentemente residenziale con diffusa presenza di strutture di impianto storico, consolidatesi in assenza di un disegno d'impianto unitario, a partire dai siti di impianto, prioritariamente sul versante ovest del Monte in affaccio sulla città, con ampie dotazioni a verde privato inserita nei versanti boscati, caratterizzate da tipologie edilizie isolate uni-bifamiliari
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione, valorizzazione e qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - conservazione e valorizzazione delle dotazioni a verde - tutela dei beni storico culturali - conservazione delle cortine edilizie interne sugli spazi pubblici e delle cortine esterne che costituiscono skyline ad ampia visibilità, - agevolazione del sistema di accesso pedonale e ripristino dei percorsi storici e delle loro pavimentazioni, creazione dei circuiti di fruizione pedonale, allestimento di punti di panoramici che permettano di leggere i rapporti relazionali tra i centri ed il territorio esterno - esclusione di interventi di trasformazione sull'intera area urbana che possano occludere le principali visuali sul Monte Regale e sul sistema di relazione tra i diversi centri storici
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt, Tc nei limiti dell'art .10, Tb, Tr, Ta, Ts, H, S.
Tipi di intervento	Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D, escludendo NC ed RU
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC
Parametri urbanistici	<p>IF = esistente; limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio, è ammesso un ampliamento 'una tantum' del 10% della SL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, comunque destinata, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85,</p> <p>IC esistente, fatto salvo l'incremento 'una tantum'.</p> <p>Ipf =esistente fatto salvo ampliamento 'una tantum'</p> <p>Icv = conservazione dotazioni attuali</p> <p>Dotazione parcheggi pertinenziali solo in caso di REC/NCA senza interrati, ove non presenti, con inserimento nei volumi esistenti o a raso in esterno nelle pertinenze.</p> <p>Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.</p> <p>Ammissa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte ad uso strettamente privato quali piscine campi da tennis e similari.</p>
Parametri edilizi	H max pari all'esistente con aumento massimo pari ad 1 m di cui al c.3
Prestazioni ambientali	<p>Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche)</p> <p>Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza</p> <p>Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8.</p> <p>Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.</p>
Prescrizioni specifiche-disciplina di cui alla DGR 12 luglio 2019, n. 1-62 istitutiva del vincolo di tutela	<p><i>Non sono consentite modifiche e alterazioni significative alla naturale conformazione del terreno effettuate attraverso sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica (4); in particolare per le aree non edificate devono essere escluse le trasformazioni dei luoghi che introducano aspetti di artificiosità e di alterazione alla percezione dei luoghi consolidata nel tempo. È fatta eccezione per gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica, di adeguamento e ammodernamento della viabilità e degli edifici esistenti, di realizzazione di parcheggi, se non altrimenti localizzabili, nonché di mitigazione di elementi e manufatti incongrui e loro eventuale sostituzione edilizia. Tali interventi devono comunque rispettare il criterio del minimo impatto visivo e di coordinamento con le linee architettoniche dei manufatti esistenti (19). Gli interventi di riassetto idrogeologico devono essere prioritariamente realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica (4).</i></p> <p><i>È vietato l'abbattimento delle alberature del viale lungo la Via Nino Carboneri, fatte salve esigenze di tutela della pubblica incolumità e nel caso di piante non più vitali. Gli alberi abbattuti</i></p>

devono essere sostituiti, procedendo al reimpianto di nuovi esemplari, mantenendo la localizzazione originaria della pianta eliminata, prevedendo la sua sostituzione con un esemplare della medesima specie arborea (a meno che non sussistano motivazioni di carattere fitosanitario che non lo consentano) e di dimensioni adeguate (5).

Devono essere conservati, valorizzati e ripristinati gli scorci panoramici con ampie visuali sui profili collinari che si estendono all'arco alpino e alle Langhe, sul paesaggio agrario e sui sottostanti borghi storici, tuttora fruibili dalla viabilità e dagli spazi pubblici, con particolare riferimento ai Giardini del Belvedere e ai percorsi pedonali panoramici soprastanti la cinta muraria di Mondovì Piazza e quelli di collegamento tra i borghi storici, anche mediante il controllo della crescita della vegetazione. È vietata la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari che compromettano la fruizione panoramica del paesaggio collinare dalle strade e dagli spazi pubblici; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e la cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica, da realizzarsi comunque sulla base di un disegno unitario (13).

Deve essere salvaguardata l'intervisibilità da e verso il centro storico di Mondovì Piazza; a tal fine gli interventi modificativi dello stato dei luoghi non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i siti e i contesti di valore scenico ed estetico, quali i fulcri visivi, beni culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica, presenti sia nell'area oggetto di dichiarazione sia nel centro storico di Mondovì Piazza, individuati nella Tav. P4-22 del Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017 (di seguito Ppr e Tav. P4), nei relativi elenchi e nella presente dichiarazione (vedi "Identificazione dei valori") (14).

L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e la produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio e dalle bellezze panoramiche individuate nella Tav. P4 e nei relativi elenchi del Ppr nonché nella presente dichiarazione (vedi "Identificazione dei valori"), prestando attenzione a non compromettere il sedime dei percorsi storici, eventuali manufatti di interesse storico, esemplari arborei di rilevanza paesaggistica. Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).

In generale tutti gli interventi edilizi devono essere integrati nel contesto mediante l'adozione di modalità costruttive, tipologie edilizie, materiali di finitura esterna e cromatismi che non alterino complessivamente il paesaggio collinare. Gli interventi di recupero e riutilizzo degli edifici devono prevedere l'eliminazione di eventuali superfetazioni avulse sia dall'impianto originario del fabbricato, sia, più in generale, dal contesto paesaggistico di riferimento (17).

Gli interventi edilizi che interessano le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere accompagnati da un adeguato progetto di sistemazione vegetazionale delle aree stesse, che tenga conto delle finalità di salvaguardia e di valorizzazione delle componenti naturali che connotano la percezione consolidata nel tempo della collina di Mondovì Piazza (19). Eventuali interventi di sopraelevazione e ampliamento sono consentiti qualora non compromettano i valori riconosciuti (vedi "Identificazione dei valori"), i caratteri di pregio dei fabbricati e la visione storicizzata dei luoghi e non comportino la realizzazione di volumi che per forma, posizione, materiali e colore modifichino la percezione visiva dei luoghi (16).

Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, finalizzati a intervenire su edifici e manufatti di forte impatto paesaggistico, estranei e dequalificanti rispetto al contesto di appartenenza e ai valori riconosciuti, o la cui sicurezza statica risulti compromessa, mantenendo preferibilmente la localizzazione originaria, se idonea all'edificazione, e realizzando interventi che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, contenendo il più possibile la dispersione edilizia sul territorio. A tal fine le eventuali capacità edificatorie non ricollocabili in sito possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia, al fine di non compromettere ulteriormente le aree libere della fascia collinare. In caso di demolizione integrale senza ricostruzione, i lotti resi liberi dovranno essere riportati al loro stato naturale (19).

Gli interventi di adeguamento e manutenzione dei percorsi viabilistici esistenti devono in ogni caso salvaguardare i manufatti storici e non devono comportare l'asfaltatura di strade sterrate (20).

(i numeri tra parentesi attengono alle specifiche fornite nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte capitolo 'Indicazioni applicative sull'uso delle prescrizioni specifiche dei beni paesaggistici').

Zona
DM1444/1968

B

ART.22 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO (BRC, C)

1. Le aree residenziali di completamento e nuovo impianto, di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie:

- *BRC, di completamento*, aree libere dimensionalmente contenute ricadenti all'interno o in continuità con tessuti consolidati, dotate di urbanizzazioni,
- *C, di nuovo impianto*, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale,

Esse sono orientate al completamento e miglioramento tipologico e funzionale dei tessuti urbani nel rispetto degli obiettivi generali del Quadro Strategico del Piano.

2. Nelle aree BRC e C, sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui alle presenti norme. Ove puntualmente indicato nelle tavole, le aree BRC potranno richiedere interventi diretti unitari (IEU) cioè soggetti a convenzionamento, per l'integrazione delle dotazioni. Le aree C sono sempre soggette a SUE o IEU.

Valgono le seguenti prescrizioni generali:

- l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice territoriale IT per le aree C o indice fondiario IF per le aree BRC, definito in scheda normativa,
- la dotazione art. 21 LUR è monetizzabile, nei casi di cui all'art 9 c.7, ove non reperibile in sito ed ove non cartografato,
- è richiesta la realizzazione di parcheggi privati nel limite minimo della L.122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'art. 9 delle presenti norme,
- negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima della superficie fondiaria (Ipf), ed una dotazione vegetazionale (Icv), definita in scheda normativa,
- nelle aree BRC individuate in cartografia, dove la realizzazione di opere infrastrutturali eccede il semplice allacciamento alle reti dei sottoservizi, gli interventi sono subordinati ad IEU con stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale ai sensi del 4° comma, art. 49 LUR. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto e approvate dagli Uffici Tecnici comunali,
- è prevista l'applicazione dei criteri di cui all'art.34,
- in assenza di interventi sono consentite le seguenti opere:
 - opere di recinzione a giorno dei fondi
 - opere di MO/MS senza mutamento di destinazione d'uso se non per destinazioni compatibili sui manufatti eventualmente presenti.

3. Nella scheda normativa che segue vengono riportate le indicazioni per le diverse aree BRC con specifica dei parametri urbanistici: indice di edificabilità fondiaria (IF), indice di edificabilità territoriale (IT) e di attuazione mediante Intervento edilizio unitario (IEU), tipologie edilizie e numero dei piani (NP), modalità attuative, eventuali prescrizioni specifiche e/o ambientali.

4. Ad attuazione delle previsioni interamente completata, le aree BRC e le aree C assumono la disciplina di cui alle aree BR1 escludendo ampliamenti esterni alla sagoma. Le parti a servizi assumono la disciplina di cui al Capo V Servizi e reti in funzione della specifica tipologia realizzata.

5. Nella Tavola P6 in scala 1:2.000 vengono riportate le condizioni puntuali da rispettare in sede di SUE o IEU relative a:

- allineamenti prescrittivi o da definire in sede di SUE ove indicato in scheda normativa,
- fronti verdi da realizzare con piantumazioni ricadenti nelle quote previste dal parametro Icv (indice copertura vegetale),
- accessi indicativi da definire con Polizia Municipale o ente gestore,
- relazioni funzionali da garantire e definire attraverso la progettazione del SUE/IEU.

Seguono schede normative delle aree di tipo BRC, C: e schede di dettaglio per le aree C.

BRC	Scheda normativa
Area urbanistica	BRC- aree residenziali di completamento
sintesi struttura	aree libere di completamento dei tessuti del concentrico e delle frazioni ricadenti all'interno o in continuità con tessuti consolidati
Localizzazione	Concentrico, aree frazionali di Breolungi, Gratteria, Pascomonti, Merlo, San Giovanni, San Quintino, San Biagio, Pogliola
descrizione	Aree di completamento in situazioni di tessuti ormai completi per quanto riguarda il concentrico e per le frazioni, dotate di urbanizzazioni e volte ad un insediamento a bassa densità con edificato uni-bifamiliare o a piccoli condomini/schiere, non oltre i due piani fuori terra, con puntuali esigenze di spazi a servizi o di infrastrutture
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - completamento delle dotazioni puntuali di servizi - ridefinizione del bordo di frazione con potenziamento del sistema del verde di margine - agevolazione del sistema di accesso pedonale e ripristino dei percorsi storici e delle loro pavimentazioni, creazione dei circuiti di fruizione pedonale, allestimento di punti di panoramici che permettano di leggere i rapporti relazionali tra i centri ed il territorio esterno - perfezionamento dell'accessibilità veicolare - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, H, S
Tipi di intervento	Sono ammessi gli interventi di NC
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC
Parametri urbanistici	<p>IF=0,10 mq/mq- in caso di SF <1000 mq IF=0,15 mq/mq</p> <p>IC = 40%</p> <p>Ip_f = 30%</p> <p>Ic_v = 1 albero/50 mq di SC</p> <p>Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14</p> <p>Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.</p>
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t.
Prestazioni ambientali	<p>Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza</p> <p>Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art.8 .</p> <p>Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.</p>
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -non sono consentite modifiche e alterazioni significative alla conformazione del terreno mediante sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica, ad eccezione di quelle consentite dall'art 4 c.6 -gli impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e la produzione energetica non devono pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di cui alle tav P3-P5 di osservazione del paesaggio -tutti gli interventi devono valorizzare e tutelare gli scorci panoramici verso l'arco alpino, sul paesaggio agrario e sui borghi storici, con attenzione alle modifiche anche di facciata dell'edificato e con gestione della vegetazione -gli interventi edilizi che interessano le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere supportati da un adeguato progetto di sistemazione del verde -gli interventi non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i siti e i contesti di cui alle tavole P3-P5 ed in specifico i fulcri visivi, beni culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica, presenti - gli interventi edilizi trasformativi devono essere integrati nel contesto mediante l'adozione di modalità costruttive, tipologie edilizie, materiali di finitura esterna e cromatismi che non alterino complessivamente il paesaggio.

Prescrizioni per area urbanistica	sigla	Modalità	specifiche
	BRC1-Breolungi	IEU o PdC	Condominiale/uni-bifamiliare, percorso pedonale in fascia a verde verso est, con filare a lato
	BRC2 -San Bernardo delle Forche	PdC	Uni-bifamiliare
	BRC3-San Giovanni	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente privata, fronte verde a nord-ovest
	BRC4 -Pascomonti	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente
	BRC5-Merlo	IEU o PdC	Condominiale/uni-bifamiliare, accesso da viabilità privata, con le soluzioni alternative proposte, con formazione spazio manovra
	BRC6-via Torino	IEU o PdC	Uni-bifamiliare- qualificazione viabilità, accessi esistenti
	BRC7-Gratteria	PdC	Uni-bifamiliare, accessi esistenti-
	BRC8-Gratteria	PdC	Uni-bifamiliare, accessi esistenti
	BRC9-ospedale	IEU o PdC	Condominiale, uni-bifamiliare, ammesso uso Ts
	BRC10-via Tiro a segno	PdC	Uni-bifamiliare, accessi da viabilità esistente, con formazione spazio manovra, fronte verde a nord-ovest
	BRC11-via Torino	IEU o PdC	Uni-bifamiliare- qualificazione viabilità, accesso esistente
	BRC12- via Alba	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da via Alba
	BRC13-San Quintino	PdC	Uni-bifamiliare,
	BRC14 San Bernardo delle Forche	PdC	Uni-bifamiliare, conservazione delle porzioni arborate attuali poste ad est
	BRC15 San Bernardo delle Forche	PdC	Uni-bifamiliare, conservazione delle porzioni arborate attuali poste ad est, verifica delle distanze rispetto al canale irriguo
	BRC16 Sant'Anna Avagnina	PdC	Uni-bifamiliare, contenere rimodellazioni versante
	BRC17 Via Carboneri	PdC	Uni-bifamiliare, costruzione da realizzarsi in coerenza con il previsto tracciato della rete pubblica di raccolta delle acque meteoriche
	BRC18 Via Rosa Bianca	PdC	Uni-bifamiliare
	BRC19 Sant'Anna Avagnina	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, fascia di mitigazione sul fronte ovest, accessi ove già presenti
	BRC20 via Torino	IEU o PdC	Uni-bifamiliare- qualificazione viabilità, accesso esistente
	BRC21 S. Quintino	PdC	Uni-bifamiliare
	BRC22 via Vecchia di Monastero	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, contenere rimodellazioni versante
	BRC23 Sant'Anna Avagnina	IEU o PdC	Condominiale, uni-bifamiliare
	BRC24 Sant'Anna Avagnina	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità privata esistente, formazione di filare verde a nord
	BRC25 San Biagio	PdC	Uni-bifamiliare
	BRC26 Merlo	PdC	Uni-bifamiliare, formazione di fronte verde verso sud, accessibilità dalla via del Merlo, da definirsi in sede attuativa
	BRC27 Sant'Anna Avagnina	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente, formazione fascia verde fronte nord
	BRC28 Sant'Anna Avagnina	IEU o PdC	Condominiale, uni-bifamiliare, accesso da viabilità privata esistente, formazione di fronte verde verso sud

BRC29 Pascomonti	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente
BRC30 Breolungi	IEU	Uni-bifamiliare, accesso dalla via Bertini , compensazioni localizzabili in parte dei mappali 46/86 F. 18, formazione fascia verde fronte nord lungo strada
BRC31 Via Cuneo	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, formazione di fronte verde verso nord, obbligo di definizione dell' accesso in sede progettuale
BRC32 Via Vecchia di Pianfei	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, escludere rimodellazione dei suoli, mantenere pilone votivo esistente.
BRC33 via dei Manelli	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, unificare accessi con area ad ovest, verifica di compatibilità e/o di eventuale interferenza con il sistema delle canalizzazioni irrigue
BRC34 Pogliola	PdC	Condominiale, uni-bifamiliare
BRC35 Sant'Anna	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, formazione di filare verde ad est, valutazione dell'inserimento ambientale con possibilità di modifica del piano di campagna entro la quota stradale
BRC36 Sant'Anna	PdC	Uni-bifamiliare, formazione di filare verde a nord ed est, accesso da viabilità privata esistente
BRC37 via Sant'Anna – Tiro a Segno	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, formazione di filare verde a nord ed ovest

Zona DM1444/1968	C
---------------------	---

C	Scheda normativa
Area urbanistica	C- aree residenziali di nuovo impianto
sintesi struttura	aree libere di nuovo impianto nei tessuti del concentrico e delle frazioni ricadenti all'interno o in continuità con tessuti consolidati
Localizzazione	Concentrico, aree frazionali di Breolungi, San Giovanni
descrizione	aree di nuovo impianto nel concentrico e nelle frazioni, dotate di urbanizzazioni
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - completamento delle dotazioni di servizi - ridefinizione del bordo urbano con potenziamento del sistema del verde di margine - agevolazione del sistema di accesso pedonale e ripristino dei percorsi storici e delle loro pavimentazioni, creazione dei circuiti di fruizione pedonale, allestimento di punti di panoramici che permettano di leggere i rapporti relazionali tra i centri ed il territorio esterno - perfezionamento dell'accessibilità veicolare - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Diversificate per area
Tipi di intervento	interventi di tipo NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE
Parametri urbanistici	Da scheda di dettaglio dell'area
Parametri edilizi	Da scheda di dettaglio dell'area
Prestazioni ambientali	<p>Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza</p> <p>Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche</p> <p>Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.</p>
Prescrizioni specifiche	<p>-non sono consentite modifiche e alterazioni significative alla conformazione del terreno mediante sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica ad eccezione di quelle di cui all'art 4 c.6</p> <p>-gli impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e la produzione energetica non devono pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di cui alle tav P3-P5 di osservazione del paesaggio</p> <p>-tutti gli interventi devono valorizzare e tutelare gli scorci panoramici verso l'arco alpino e le Langhe, sul paesaggio agrario e sui borghi storici, con attenzione alle modifiche anche di facciata dell'edificato e con gestione della vegetazione.</p> <p>-gli interventi edilizi che interessano le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere supportati da un adeguato progetto di sistemazione del verde</p> <p>-gli interventi non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i siti e i contesti di cui alle tavole P3-P5 ed in specifico i fulcri visivi, beni culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica, presenti</p> <p>- gli interventi edilizi trasformativi devono essere integrati nel contesto mediante l'adozione di modalità costruttive, tipologie edilizie, materiali di finitura esterna e cromatismi che non alterino complessivamente il paesaggio .</p>
Zona DM1444/1968	C

4. Per tutte le aree C, come identificate nell'elenco a seguire, vengono riportate le singole schede di dettaglio relative alla specifica ricadute nell'area individuata degli obiettivi prestazionali e dei parametri urbanistici ed ambientali: indice di edificabilità fondiaria (IF), indice di edificabilità territoriale (IT), rapporti di copertura (IC) e permeabilità (Ipf), tipologie edilizie e numero dei piani, modalità attuative, prescrizioni specifiche e/o ambientali:

C1 – Carassone
 C2 – Piscina
 C3 - via Cuneo
 C4 – via del Merlo
 C5 – Sant'Anna est
 C6 – Sant'Anna ovest
 C7 – via Cuneo PEEP
 C8 – via Ortigara- c.so Stati Uniti
 C9 – via Ortigara-via Manzoni
 C10 – Breolungi
 C11 – San Giovanni
 C12 – Sant'Anna Piscina nord
 C13 – Sant'Anna Piscina sud
 C14 – Polveriera

Nelle schede vale quanto previsto all'art 3 c.8 : richiamato per praticità a seguire:

- hanno valore descrittivo o di indirizzo le indicazioni di cui alle voci: '*area urbanistica*', '*localizzazione*', '*descrizione*', '*superficie territoriale*', '*indice fondiario*', qualora sia presente l'indice territoriale. Le restanti voci hanno tutte valore prescrittivo. La definizione del perimetro e quindi della conseguente ST avverrà in sede di formazione del SUE ai sensi dell'art 5 c.4.
- per quanto attiene ai 'parametri urbanistici' individuati per le dotazioni di servizi sono ammesse modificazioni della localizzazione in sede di SUE nel rispetto delle quantità indicate in scheda e delle dotazioni minime di legge qualora eccedenti,
- per quanto attiene alle infrastrutture viabilistiche sono ammesse modificazioni in sede di SUE per giustificate esigenze nel rispetto delle eventuali puntuali indicazioni di cui alle 'prescrizioni specifiche'

C1	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C1 -Carassone
Localizzazione	Concentrico, località Carassone
descrizione	area di nuovo impianto, che costituisce integrazione del sistema urbano residenziale della zona orientale di Carassone, interessato da strumento in itinere che richiede riformulazione
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - completamento delle dotazione a verde e verde/parcheggi della parte residenziale est di Carassone - ridefinizione del bordo verso nord in coerenza con l'orlo di terrazzo verso l'Ellero e le conseguenti misure di limitazione all'edificazione - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE – non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	18788 mq
Parametri urbanistici	IT=0,20 mq/mq IF= max 0,50 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione gratuita = 5084 mq
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari o condominiali
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza

	Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di tutte le opere di messa in sicurezza che si rendessero necessarie in sede di progettazione esecutiva nelle aree FE, in classe di pericolosità IIIA2 e nelle aree contermini, nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS di cui D.G.C. n.107-2021 - concentrazione dell'edificabilità in coerenza con parti già realizzate - sistemazione dell'area la cui dismissione è già avvenuta come verde pubblico attrezzato ed asservimento dell'area a servizi ad est lungo la via Russia con destinazione a verde e parcheggi -non sono consentite modifiche e alterazioni significative (art 4 c.6) alla conformazione del terreno mediante sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica -formazione di fascia di mitigazione in corrispondenza dell'area FE in cui potenziare il sistema arboreo/arbustivo in coerenza con le necessarie misure per la tutela idrogeologica,
C2	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C2 -Piscina
Localizzazione	Concentrico, tra c.so Europa e c.so Alpi
descrizione	area di nuovo impianto, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale della zona sud dell'Altipiano
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - completamento delle dotazione dell'area del polo sportivo della Piscina pubblica con dismissione delle aree poste a sud della stessa - ridefinizione del bordo urbano tra c.so Alpi e via San Bernolfo con formazione di un nuovo fronte urbano - conservazione di un varco libero in accesso da sud lungo via della Rosa Bianca con potenziamento del sistema del verde di margine - integrazione della rete della mobilità dolce lungo il c. Europa - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE – non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	37450 mq
Parametri urbanistici	IT=0,15 mq/mq - da applicare escludendo le aree FE IF=min 0,25 mq/mq, max 0,30 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione gratuita = 12300 mq
Parametri edilizi	H max 3 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari e/o condominiali
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -accessibilità veicolare dagli assi di via San Bernolfo e di c.so Alpi da definire in sede di SUE -dismissione gratuita area a servizi ad est in continuità con area piscina comunale -non sono consentite modifiche e alterazioni significative(art 4 c.6) alla conformazione del terreno mediante sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica -varco da conservare libero in corrispondenza via Rosa Bianca -formazione di fasce FE e/o di fronti verdi (filari, siepi, sistemazioni a verde), ove indicato; conservazione delle formazioni esistenti con funzione di filtro e di conservazione dell'assetto del paesaggio -conservazione di spazio libero FE che consenta la conservazione del varco tra gli insediamenti residenziali del Ferrone e l'area D8-Fornace Pilone - formazione di raccordo viario tra c.so Alpi e via San Bernolfo con possibilità di area parcheggio, la cui fattibilità è da verificarsi in sede di SUE

- realizzazione di percorso pedonale rientrante nel progetto di collegamento Beila-Passionisti
- coordinamento con il Consorzio irriguo per gli eventuali interventi sul Canale Carassona nel tratto intercettato

C3	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C3 – via Cuneo
Localizzazione	Fronte ovest di via Cuneo
descrizione	area di nuovo impianto di completamento e conclusione dell'abitato lungo l'asse urbano di via Cuneo
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - ridefinizione del bordo urbano nord-ovest della città con formazione di un nuovo fronte urbano - potenziamento del sistema del verde locale del quartiere del Tiro a segno - formazione di viale di accesso da nord -realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S, Ta, Tb
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE, non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	6230 mq
Parametri urbanistici	IT=0,20 mq/mq IF=min 0,25 mq/mq, max 0,30 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in assoggettamento o monetizzazione da art 9 c.7 = 1230 mq Le aree a verde saranno assoggettate ad uso pubblico ed in gestione dei proponenti.
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari o condominiali
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	-assoggettamento area a parcheggi attrezzati a verde lungo via Cuneo -formazione di tratto di viale alberato lungo la via Cuneo, - formazione di fronte urbano a disegno unitario verso il viale.

C4	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C4 -Via del Merlo
Localizzazione	Concentrico via San Bernolfo
descrizione	area di nuovo impianto, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale della zona sud dell'Altipiano
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - completamento della fascia a verde di filtro lungo il limite sud dell'abitato da attuare mediante verde privato - integrazione della rete della mobilità ciclopedonale di collegamento con percorsi extraurbani - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE, non frazionabile

Superficie territoriale (stima)	20.650 mq
Parametri urbanistici	IT=0,15 mq/mq IF=min 0,20 mq/mq, max 0,25 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione, assoggettamento o monetizzazione da art 9 c.7 =2030 mq Le aree a verde saranno assoggettate ad uso pubblico ed in gestione dei proponenti.
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	-accessibilità veicolare da via San Bernolfo -assoggettamento area servizi in concorrenza della SP1/p e SP1/v -formazione di percorso ciclopeditonale nel tratto indicato -formazione di fronte verde verso sud ed ovest -realizzazione di fasce di mitigazione -non sono consentite modifiche e alterazioni significative(art 4 c.6) alla conformazione del terreno mediante sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica -coordinamento con il Consorzio irriguo per la conservazione e gestione del Canale Pistoira nel tratto intercettato
C5	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C5 – Sant'Anna est
Localizzazione	Sant'Anna Avagnina
descrizione	area di nuovo impianto, aree interclusa che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale della frazione
Obiettivi prestazionali	- completamento della fascia a parcheggio lungo la via Sant'Anna - raccordo a verde e pedonale tra le vie delle Ginestre e via dei Glicini -realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE, non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	5060 mq
Parametri urbanistici	IT=0,15 mq/mq IF=min 0,20 mq/mq, ma 0,25 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione, assoggettamento o monetizzazione da art 9 c.7=900 mq Le aree a verde saranno assoggettate ad uso pubblico ed in gestione dei proponenti.
Parametri edilizi	H max 3 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari/condominiali
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	-accessibilità veicolare da v. dei Tigli -formazione di area a parcheggio in fregio alla via Sant'Anna -conservazione del Pilone votivo in angolo di via dei Glicini e relativa quercia retrostante

C6	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C6 – Sant’Anna ovest
Localizzazione	Sant’Anna Avagnina
descrizione	area di nuovo impianto, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale della frazione
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - formazione di un fronte nord-ovest a verde - raccordo a verde e pedonale con il sistema dei servizi tra le vie Sant’Anna e delle Robinie -realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell’efficientamento energetico
Destinazioni d’uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	7348 mq
Parametri urbanistici	IT=0,15 mq/mq IF=min 0,20 mq/mq, ma 0,25 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione, assoggettamento o monetizzazione da art 9 c.7=1250 mq Le aree a verde saranno assoggettate ad uso pubblico ed in gestione dei proponenti.
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari o condominiali
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all’art 8
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -accessibilità veicolare da via delle Robinie e/o da via delle Avagnine -formazione di percorso pedonale in sede propria tra le vie delle Avagnine e delle Robinie con dotazione arborea -verifica della situazione degli scarichi fognari rispetto alle pianificazione comunale in corso e coordinamento in funzione dello stato attuativo e della potenzialità residua dell’impianto locale.

C7	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C7 – via Cuneo PEEP
Localizzazione	Fronte ovest di via Cuneo
descrizione	area di nuovo impianto di completamento e conclusione dell’abitato lungo l’asse urbano di via Cuneo destinata a PEEP
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - dotazione di un complesso di edilizia sociale inserito nel tessuto residenziale - ridefinizione del fronte urbano lungo l’asse di via Cuneo - potenziamento locale del sistema del verde del quartiere di via Cuneo -realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell’efficientamento energetico
Destinazioni d’uso	Proprie : Ra, Rt (in area Cb), S, Tb, Tc nei limiti dell’esercizio di vicinato
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante piano per edilizia economica popolare PEEP
Superficie territoriale (stima)	8650 mq
Parametri urbanistici	IT=0,60 mq/mq IF=1,0 mq/mq IC = 60%

	Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi = 3540 mq
Parametri edilizi	H max 4 piani f.t. Tipologia edifici condominiali
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	-formazione di collegamento viario tra il tratto interno di via Alba e via Alba ad est, con funzione di asse interno di distribuzione -formazione di area a parcheggio arborato in fregio alla via Cuneo -dotazione di area centrale da attrezzare a piazza alberata con affacci interni delle nuove strutture -formazione di un collegamento pedonale tra via Cuneo e via Alba ad est -formazione di fronte commerciale (esercizi di vicinato) lungo la via Cuneo in area Cb -formazione di collegamento pedonale in fregio al confine est lungo l'asse del canale intubato di collegamento tra via Alba e via Cuneo

C8	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C8 – v. Ortigara- C.so Stati Uniti
Localizzazione	Concentrico Altipiano ovest
descrizione	area di nuovo impianto: aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale della zona nord-ovest dell'Altipiano
Obiettivi prestazionali	- completamento del nuovo asse viario di C.so Stati Uniti fino alla concorrenza dell'area SUE, e dell'asse di v. D. Alighieri con rotonda all'incrocio - completamento della fascia a verde pubblico ad ovest in fregio al percorso del Parco - formazione di piazza urbana lungo la v. Ortigara in asse alla nuova viabilità con definizione di fronti urbani e inserimento di funzioni di servizio e commerciali a piano terra - reperimento quota ERS nell'area in fregio a v. Ortigara - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico - possibile formazione di comunità energetiche
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt,S, in area ad alta densità (aree Cc, Cd) Tr, Ts, Ta, Tb
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile in due strumenti, uno per la parte ad ovest tra corso Stati Uniti e il percorso del Parco ed uno per la parte ad est tra corso Stati Uniti e via Ortigara
Superficie territoriale (stima)	44700 mq
Parametri urbanistici	IT=0,2 mq/mq IF= min 0,30 mq/mq (Ca/Cb), max 0,45 mq/mq(Cd/Cc) IC = 40% (Ca/Cb), IC 60% (Cc/Cd) Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione gratuita, assoggettamento ove individuati in tav.P6 come da art 9 c.7=16.500 mq
Parametri edilizi	H max 3 piani f.t. a bassa media densità (Ca/Cb) area a ovest di c.so Stati Uniti, H prevista in 4 piani edifici su via Ortigara (Cc/Cd) Tipologia edifici uni-bifamiliari o condominiali (Ca/Cb) Tipologia condominiale (Cc/Cd) pluripiano su allineamenti definiti
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Formazione di area verde arborato in concorrenza del percorso della strada parco Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	- completamento del nuovo asse viario di C.so Stati Uniti e di via Alighieri con formazione di rotonda all'incrocio con il nuovo asse est-ovest - formazione di piazza pedonale con spazi a parcheggio su via Ortigara con destinazione a

- servizi privati e commercio di vicinato o terziario al piano terra degli edifici in affaccio
- formazione ed assoggettamento di fascia a verde pubblico ad ovest lungo il percorso del Parco con onere di gestione in carico ai proponenti, con collocazione prescrittiva non modificabile
- realizzazione e cessione gratuita del percorso ciclo-pedonale attrezzato del Parco, con almeno due punti di attestamento attrezzati ed eventuale possibilità, da definirsi in sede di SUE, di viabilità alternativa al percorso pedonale previsto di collegamento tra via Petrarca e corso Stati Uniti per agevolare la funzionalità degli accessi,
- formazione di fronte urbano continuo su via Ortigara da correlare al C9
- integrazione della rete della mobilità dolce nel tratto da c.so Alpi e c.so Stati Uniti e di collegamento con l'area del Parco SP1/v
- possibilità di formazione di superficie abitativa ad ERS nella misura minima del 5% della SL complessiva da realizzare nell'area Cd
- possibilità di rimodulare l'assetto dei percorsi e dei servizi ad eccezione del sistema verde sul fronte ovest e della viabilità, in funzione delle possibili interferenze della linea ferroviaria storica interrata
- accessibilità preferenziale da definire in sede progettuale del SUE .

C9	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C9 – v. Ortigara-v. Manzoni
Localizzazione	Concentrico Altipiano ovest
descrizione	area di nuovo impianto: aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale della zona nord-ovest dell'Altipiano
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - completamento del nuovo asse viario di C.so Stati Uniti fino alla concorrenza di c.so Alpi e formazione di rotonda - completamento della fascia a verde pubblico ad ovest in fregio alla strada del Parco - inserimento di edificio ad alta densità con funzione di fulcro urbano di riferimento funzionale e architettonico - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico - possibile formazione di comunità energetiche
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra,Rt, S, in area ad alta densità Tr, Ts, Ta, Tb
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE , non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	40900 mq
Parametri urbanistici	IT=0,2 mq/mq IF= min 0,30 mq/mq (Cc), max 0,45 mq/mq (Ca/Cb) IC = 40% (Cc), IC 60% (Ca/Cb) Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione o assoggettamento o parziale monetizzazione =18845 mq ai sensi dell'art 7
Parametri edilizi	H max 3 piani f.t. a bassa media densità (Cc) area a ovest di c.so Stati Uniti, H max 4 piani f.t. edifici su via Ortigara (Ca/Cb) e su c.so Stati Uniti Tipologia edifici uni-bifamiliari o condominiali in Cc Tipologia condominiale (Ca/Cb) pluripiano su allineamenti definiti
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - completamento del nuovo asse viario di C.so Stati Uniti con formazione di rotonda all'incrocio con via Ortigara - assoggettamento ad uso pubblico della fascia a verde pubblico ad ovest lungo la strada del Parco con onere di gestione in carico ai proponenti e collocazione prescrittiva non modificabile - dismissione gratuita dell'area verde a sud per completamento Parco Europa e collocazione prescrittiva non modificabile

- realizzazione e cessione gratuita del percorso ciclo-pedonale attrezzato del Parco, con almeno due punti di attestamento attrezzati
- formazione di fronte urbano continuo su via Ortigara da correlare al C8
- integrazione della rete della mobilità dolce nel tratto da c.so Alpi e c.so Stati Uniti e di collegamento con l'area del Parco SP1/v
- -accessibilità preferenziale da definire in sede progettuale del SUE.

C10	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C10 – Breolungi
Localizzazione	Frazione di Breolungi
descrizione	area di nuovo impianto, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale della frazione
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - formazione di un fronte verde lungo la SS28 - raccordo pedonale e/o viabilistico tra strada dei Manelli e strada del Gianoglio - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE , non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	6904mq
Parametri urbanistici	IT=0,15 mq/mq IF=min 0,20 mq/mq, ma 0,25 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50mq di SC Servizi in cessione o assoggettamento con parziale monetizzazione art 9 c.7 =1100 mq Le aree a verde saranno assoggettate ad uso pubblico ed in gestione dei proponenti.
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari o condominiali
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -accessibilità veicolare da definire in sede di SUE da strada dei Manelli o da strada del Gianoglio -formazione di percorso pedonale interno da raccordare con percorsi della frazione, attrezzato a verde ed asservito all'uso pubblico, con adiacente viabilità -formazione di fronte verde sul lato SS28 e strada dei Manelli con fascia perimetrale arborata non inferiore ai 5 m -spostamento canale irriguo nel tratto intercettato all'interno dell'area a servizi, ed affiancandolo al percorso pedonale, in coordinamento e secondo le indicazioni del Consorzio di gestione

C11	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C11 – San Giovanni Govoni
Localizzazione	Frazione di San Giovanni Govoni
descrizione	area di nuovo impianto, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale della frazione
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - formazione di un fronte verde lungo i lati sud ed ovest dell'area - raccordo tra la strada San Giovanni dei Govoni e la strada dei Curetti - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S

Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile
Superficie territoriale (stima)	9246 mq
Parametri urbanistici	IT=0,15 mq/mq IF=min 0,20 mq/mq, ma 0,25 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione o assoggettamento con parziale monetizzazione art 9 c.7 =1600 mq Le aree a verde saranno assoggettate ad uso pubblico ed in gestione dei proponenti.
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	-accessibilità veicolare da definire in sede di SUE -formazione di percorso pedonale interno di collegamento tra strada dei Curetti e strada di San Giovanni dei Govoni da raccordare con percorsi della frazione da asservire all'uso pubblico ; eventuale formazione di raccordo veicolare privato -formazione di fronte verde sul lato ovest con fascia perimetrale arbustiva/prativa (siepe, arbusti a ridotta altezza) -conservazione e potenziamento della fascia arborea e del canale a cielo libero lungo la strada di San Giovanni dei Govoni

C12	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C12 – Sant'Anna Piscina nord
Localizzazione	Zona di Sant'Anna Avagnina a nord strada Robinie
descrizione	area di nuovo impianto, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale locale
Obiettivi prestazionali	- supporto al completamento di plesso sportivo del rione - ridefinizione del bordo nord del rione di Sant'Anna - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE, frazionabile
Superficie territoriale (stima)	10270 mq
Parametri urbanistici	IT=0,15 mq/mq IF=min 0,20 mq/mq, ma 0,25 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione anticipata (già operativa) e assoggettamento, per quanto restante, con parziale monetizzazione art 9 c.7 per un totale di 4510 mq Le aree a servizi verranno utilizzate per la realizzazione del completamento del plesso sportivo con piscina e campi outdoor.
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari /condominiale
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8

Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -accessibilità veicolare da definire in sede di SUE con il comune con obbligo delle necessarie cessioni negli spazi privati -formazione di spazi di manovra minimi per l'inversione di marcia localizzati in fregio alla viabilità ove necessari -cessione servizi per plesso sportivo (già avvenuta in forma anticipatoria) -conservazione fascia verde di mitigazione sul fronte nord -verifica della situazione degli scarichi fognari rispetto alle pianificazione comunale in corso e coordinamento in funzione dello stato attuativo e della potenzialità residua dell'impianto locale.
-------------------------	---

C13	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C13 – Sant'Anna Piscina sud
Localizzazione	Zona di Sant'Anna Avagnina a nord strada Robinie
descrizione	area di nuovo impianto, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - supporto al completamento di plesso sportivo del rione - ridefinizione del bordo nord del rione di Sant'Anna - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE , frazionabile L'area è interessata da PEC in vigore che potrà essere ultimato alle condizioni di cui all'art 45 c.2 lett b) o riproposto con i parametri e le condizioni della presente scheda
Superficie territoriale (stima)	9689 mq
Parametri urbanistici	IT=0,15 mq/mq IF=min 0,20 mq/mq, ma 0,25 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in cessione anticipata (già operativa) e assoggettamento, per quanto restante, con parziale monetizzazione art 9 c.7 per un totale di 4640 mq Le aree a servizi verranno utilizzate per la realizzazione del completamento del plesso sportivo con piscina e campi outdoor.
Parametri edilizi	H max 3 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari e condominiali
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -accessibilità veicolare da definire in sede di SUE con il comune, con obbligo delle necessarie cessioni negli spazi privati -formazione di spazi di manovra minimi per l'inversione di marcia localizzati in fregio alla viabilità ove necessari -cessione servizi per plesso sportivo(già avvenuta in forma anticipatoria) -verifica della situazione degli scarichi fognari rispetto alle pianificazione comunale in corso e coordinamento in funzione dello stato attuativo e della potenzialità residua dell'impianto locale.

C14	scheda di dettaglio
Area urbanistica	C14 – Polveriera
Localizzazione	Zona Polveriera via Carboneri
descrizione	area di nuovo impianto di dimensioni contenute in zona residenziale collinare
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - ridefinizione del bordo sud dell'area Santa Croce - Polveriera - realizzazione di edilizia ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale

	dell'efficientamento energetico
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	4600 mq
Parametri urbanistici	IT=0,30mq/mq, esclusa area stradale IF=min 0,20 mq/mq, ma 0,25 mq/mq IC = 40% Ipf = 30% Icv = 1 albero/50 mq di SC Servizi in totale monetizzazione art 9 c.7
Parametri edilizi	H max 2 piani f.t. Tipologia edifici uni-bifamiliari
Prestazioni ambientali	Misure di mitigazione di cui all'art 8
Prescrizioni specifiche	-accessibilità veicolare dei lotti dalla strada della Polveriera, da definire in sede di SUE con il comune -formazione di piazzole di sosta minime per consentire il transito a due sensi di marcia lungo strada della Polveriera, - sistema accessi non unificato per ridurre al minimo le sistemazioni interne ai lotti -verifica ed eventuale integrazione del sistema degli smaltimenti dei reflui (bianche e nere) al fine di non sovraccaricare la rete nella zona della Polveriera

ART.23 AREE DA RIGENERARE E RIQUALIFICARE (BRT, ARU)

1. Le aree da rigenerare e riqualificare di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie:
 - *BRT, di riqualificazione con trasformazioni a prevalenza residenziale*, orientate ad interventi di sostituzione e/o riplasmazione sostanziale per la qualificazione del patrimonio edilizio destinato ad usi del mix residenziale,
 - *ARU, di riqualificazione urbana con trasformazioni complesse, orientate alla riqualificazione di tessuti compromessi, dismessi e/o degradati*. Esse comprendono aree di tipo BRT, aree di tipo A2, aree di tipo D ed aree per servizi o viabilità e prevedono norme specifiche di cui alle successive schede. Le tavole P3-P5-P6 individuano il perimetro complessivo delle aree ARU comprensivo delle aree citate.
2. Gli interventi nelle aree di riqualificazione si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.
3. Nelle aree BRT e ARU, sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui al presente articolo ed alle relative schede di dettaglio. Le aree BRT si attuano mediante 'interventi diretti unitari' (IEU) cioè soggetti a convenzionamento, ove sia necessaria l'integrazione delle dotazioni infrastrutturali. Le aree ARU sono sempre soggette a SUE di iniziativa pubblica o privata. Il tipo di intervento previsto è riconducibile alla ristrutturazione urbanistica (R.U.).Le aree BRT ove ricadano in interventi complessi disciplinati con ARU, rispettano gli obiettivi prestazionali della scheda della ARU.
4. Nelle BRT/ARU è in generale richiesto il rispetto dei seguenti condizionamenti e di quanto indicato nelle singole schede normative:
 - sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per le singole unità e/o per l'intero edificio, non indicizzati, attuabili mediante il recupero di tutte le superfici esistenti comunque destinate e legittimamente realizzate con REC fatta salva la presenza di vincoli o segnalazioni, come da scheda di dettaglio;
 - nel caso delle ARU, lo strumento urbanistico esecutivo deve interessare la totalità delle aree urbanistiche che il piano perimetra con apposita simbologia, fatta salva la specifica possibilità di frazionamento, ove previsto dalla scheda di dettaglio. All'interno di dette aree possono essere già indicate nelle tavole di piano aree specifiche, destinate a servizi pubblici e/o a nuove sedi viarie, fatto salvo comunque il rispetto dell'art. 9; in questo caso lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare sia la localizzazione che la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori.
 - gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 43 della LUR, prevedono la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto all'art. 45 della LUR.
 - è sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della L.10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa L.10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.
5. Nelle aree BRT, in assenza della prevista attuazione mediante ARU, sono ammessi, sugli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare, i seguenti interventi, fatte salve ulteriori specifiche da scheda:
 - per le attività in contrasto con le destinazioni previste dal piano, interventi MO/MS senza cambi d'uso,
 - per le attività coerenti con le destinazioni previste dal piano interventi fino alla REC.
6. Nelle aree perimetrate come ARU, in assenza della prevista attuazione mediante SUE, vigono le norme delle aree urbanistiche individuate nelle tavole di Piano.
7. Ad attuazione delle previsioni interamente completata, le aree BRT assumono la disciplina di cui alle aree BR1 escludendo ampliamenti esterni alla sagoma. Le parti a servizi assumono la disciplina di cui al Capo IV Servizi e reti art 28 in funzione della specifica tipologia realizzata.

Seguono schede normative per le aree BRT e ARU.

BRT	Scheda normativa
Area urbanistica	BRT- riqualificazione con trasformazioni a prevalenza residenziale
sintesi struttura	Aree orientate ad interventi di sostituzione e/o riplasmazione sostanziale per la qualificazione del patrimonio edilizio
Localizzazione	Diffuse in tutto il Concentrico -
descrizione	Aree che interessano tessuti incoerenti o dismessi, sia di matrice produttiva/artigianale che ex rurali, interclusi nel sistema urbano, orientandoli a interventi di sostituzione e/o riplasmazione sostanziale per la qualificazione del patrimonio edilizio e del sistema funzionale urbano, destinandole ad usi del mix residenziale ed al completamento del sistema dei servizi
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - sostituzione completa e/o parziale delle strutture esistenti - riprogettazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico e del sistema del verde - potenziamento del mix funzionale e degli spazi pubblici di relazione - qualificazione accessibilità veicolare e ciclopeditoneale - adeguamento accessibilità pedonale con rimozione barriere architettoniche - riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt, Ta, Tr, Ts, H, S, Tc limitatamente agli esercizi di vicinato , Tb, Ti Ammesse se esistenti: Tc, Pia
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC , RU, D
Modalità attuative	IEU Intervento edilizio unitario con titolo abilitativo convenzionato PdCC o PdC o PdR
Parametri urbanistici	IF = esistente o da scheda ARU IC = esistente o da scheda ARU. E' ammesso il raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Dotazione standards urbanistici, per cambio d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art 9.
Parametri edilizi	H max pari all'esistente o come definito dalle specifiche successive.
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche). Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV art 28 per quanto di competenza Misure di mitigazione di cui all'art 8. Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> a. sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio; b. la dotazione art. 21 LUR può essere interamente monetizzata, ove non reperibile in situ o in funzione di specifica richiesta dell'Amministrazione; c. è ammesso, in caso di conservazione delle strutture esistenti, il recupero dei locali sottotetto ai sensi della normativa in vigore, con innalzamento di 1 m della quota di gronda e di colmo, che non concorre alla verifica dei parametri di cui sopra.

Prescrizioni per area urbanistica	sigla	Modalità	specifiche
	BRT1 – via Cuneo- ex Gazzola		Vedi scheda ARU1
	BRT2 - via Rosa Bianca centro	IEU frazionabile	Max 3 p.t, rispetto allineamento esistente lungo v. Rosa Bianca
	BRT3 - Merlo	IEU non frazionabile	Max 2 pft, accessi da conservare ove esistenti, fronte verde ad ovest.
	BRT4 – via Vittorio Veneto sud	IEU, non frazionabile	Max 2 pft, recupero struttura a sud dell'area di cui alla lettera 'a', formazione di verde lungo v. Vittorio Veneto, conservazione muro lungo

Prescrizioni per area urbanistica	sigla	Modalità	specifiche
			strada, possibilità di formazione di parcheggio privato interrato sotto area sistemata a verde con accesso da strada.
	BRT5 – via Caduti sul Lavoro, Carassone	IEU non frazionabile	Max 2 p.f.t, unico volume
	BRT6 – via di Gherbiana nord	IEU, non frazionabile	Max 2 p.ft su impronta fabbricato esistente
	BRT7 – via di Gherbiana sud	IEU, non frazionabile	Max altezza esistente, recupero fabbricato esistente lungo strada, riplasmazione volumi interni
	BRT8 – via delle Langhe	IEU non frazionabile	Max 2 p.f.t, accesso veicolare da v. Borgo Crociera, destinazione ricettiva H
	BRT9 – via Vittorio Veneto nord	IEU, non frazionabile	Max 2 p.ft ,edificazione tra due allineamenti, verde privato ad ovest
	BRT10 -Saisef	-	Vedi scheda ARU6
	BRT11- Sant'Anna	-	Vedi Scheda ARU5
	BRT12 - via Rosa Bianca ovest	IEU/PdR frazionabile	Max 3 pft, applicazione IF 0,5 mq/mq, reperimento di standard art.9 c.7, formazione di parcheggio lungo c.so Europa e di collegamento pedonale da definirsi in sede attuativa
	BRT13- via Cuneo	-	Vedi scheda ARU1b
	BRT14- Ceramiche Musso		Vedi scheda ARU2

Zona DM1444/1968	B
------------------	---

6. Per tutte le aree ARU identificate in elenco a seguire, vengono riportate le singole schede di dettaglio relative alla specifica ricadute nell'area individuata degli obiettivi prestazionali e dei parametri urbanistici ed ambientali: indice di edificabilità fondiaria (IF), indice di edificabilità territoriale (IT), rapporti di copertura (IC) e permeabilità (Ip_f), tipologie edilizie e numero dei piani, modalità attuative, prescrizioni specifiche e/o ambientali:

Le aree ARU sono le seguenti:

ARU1a – Pastificio Gazzola
ARU1b – Area artigianale
ARU2 - Ceramiche Musso
ARU3 – Cascina Botta
ARU4 – Follone
ARU5 – Sant'Anna
ARU6 – Saisef
ARU7 – Crist
ARU8 – Sicma
ARU 9 - Fornace Garelli
ARU10 - via Tanaro
ARU11 – viale Vittorio Veneto
ARU12- Istituto Casati
ARU13- Cascina della Nova

Le tavole P6 in scala 1:2000 individuano le specifiche cartografiche richiamate dalla scheda della singola ARU. Si richiama per praticità l'art.3 c.8 rispetto alla coerenza dei contenuti delle schede di dettaglio:

-hanno valore descrittivo o di indirizzo le indicazioni di cui alle voci: *'area urbanistica'*, *'localizzazione'*, *'descrizione'*, *'superficie territoriale'*, *'indice fondiario'* qualora sia presente l'indice territoriale. Le restanti voci hanno tutte valore prescrittivo.

-per quanto attiene ai 'parametri urbanistici' individuati per le dotazioni di servizi sono ammesse modificazioni della localizzazione in sede di SUE nel rispetto delle quantità indicate in scheda e/o delle dotazioni minime di legge qualora eccedenti,
 -per quanto attiene alle infrastrutture viabilistiche sono ammesse modificazioni in sede di SUE per giustificate esigenze nel rispetto delle eventuali puntuali indicazioni di cui alle 'prescrizioni specifiche'.

ARU1a	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU1a Pastificio Gazzola
Localizzazione	Area ricadente lungo l'asse viabilistico di Via Cuneo
descrizione	Aree di rilocalizzazione produttiva per attività in abbandono, la cui ubicazione è in contrasto con l'assetto attuale del Piano di cui ai disposti del c.3) art.26 LUR.
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - demolizione edifici interni, con possibilità di conservazione dell'edificio su via Cuneo ricompresi nella SL ammessa - formazione di fronte urbano su via Cuneo, con dotazione di spazi commerciali e di servizi privati e pubblici - formazione di spazio piazza pedonale interno e di asse di collegamento pedonale nord-sud con affaccio nuovi fronti edilizi - coordinamento degli spazi pubblici e del progetto con ARU1b nel caso già attuato - recupero per riutilizzo ad usi sportivi e/o sociali e/o culturali-ricreativi del volume edilizio presente su area ovest per usi terziario ricreativi con quota di servizi convenzionati con comune. In alternativa possibile rimozione con recupero di parte della SL alle condizioni di seguito indicate <p>Nell'area produttiva esistente, in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante SUE sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4 lett.c.</p>
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S, Ta, Tr, Tb, Ts, H, Tc nei limiti dell'esercizio di vicinato percentuale terziario min 25%
Tipi di intervento	D, NC, REA/REB (fronte via Cuneo)
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile nei comparti 'a' e 'b' Il SUE puo essere integrato con l'ARU1b con la presentazione di un SUE unico
Superficie territoriale (stima)	43600 mq
Parametri urbanistici	<p>IT= 0,35 mq/mq IF max= 1,0 mq/mq IC = 60% Ipf= 30% in caso di NCa, NC e RU Icv = 1 albero/50 mq di SL in caso di NCA, NC e RU Servizi in cessione, assoggettamento, monetizzazione =22.300 mq</p>
Parametri edilizi	<p>H max 4 p.ft., 3 pft sul fronte di v. Cuneo Tipologia condominiale pluripiano in linea o a blocco</p>
Prestazioni ambientali	<p>Applicazione del Titolo IV Compensazioni: non dovute</p>
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - articolazione proposta adattabile in sede di SUE nel rispetto delle indicazioni prescrittive in rapporto alle specifiche grafiche, da coordinare con ARU1b ove già attuato - demolizione edifici esistenti, con possibilità di conservazione dell'edificio su via Cuneo da integrare nel progetto complessivo in funzione del differente numero di piani - demolizione del volume edilizio a ovest (Gazzolone) - formazione di ERS nella misura del 10% della SL sviluppata - desigillazione delle superfici attualmente pavimentate e non ricadenti in aree di ricostruzione - formazione di fronte urbano su via Cuneo, con dotazione di spazi commerciali a p.t., ovvero esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi, servizi privati o pubblici e terziario a tutti i livelli - formazione di spazio piazza prevalentemente pedonale interno e per transito residenti, e di asse di collegamento esclusivamente pedonale nord-sud (fatti salvi residenti) da meglio definirsi in sede di SUE - formazioni di fronti edilizi urbani in affaccio sugli spazi pubblici -formazione di tratto di percorso ciclopedonale di raccordo nord-sud con tracciato da definire in sede di SUE e raccordare ai percorsi pedonali interni e lungo la via Cuneo - formazione di fascia di mitigazione a verde del nuovo insediamento verso spazio in cessione, con profilo a geometria variabile e non rigida - conservazione del limite a verde definito dall'area boscata posta a sud-ovest - caratterizzazione dei suoli delle aree interessate dallo stabilimento ai sensi del Dlgs152/06
Zona DM1444/1968	B

ARU1b	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU1b area artigianale
Localizzazione	Area ricadente lungo l'asse viabilistico di Via Cuneo
descrizione	Aree di rilocalizzazione produttiva per attività in funzione, la cui ubicazione è in contrasto con l'assetto attuale del Piano di cui ai disposti del c.3) art.26 LUR.
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - articolazione proposta adattabile in sede di SUE nel rispetto delle indicazioni prescrittive in rapporto alle specifiche grafiche - demolizione edifici interni - formazione di fronte urbano su aree a nord e inserimento area parcheggio su via Cuneo - coordinamento degli spazi pubblici e del progetto con ARU1a come da tavola P6
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S, Tb
Tipi di intervento	NC, D
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile.
Superficie territoriale (stima)	6500 mq
Parametri urbanistici	IF max= 1,0 mq/mq IT= 0,30 mq/mq IC = 60% Ipf= 30% in caso di NCA, NC e RU Icv = 1 albero /100 mq di SL in caso di NCA, NC e RU Servizi in cessione, assoggettamento o monetizzazione =900 mq
Parametri edilizi	H max 3 p.ft. Tipologia condominiale pluripiano in linea o a blocco
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV Compensazioni: non dovute
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - articolazione proposta adattabile in sede di SUE nel rispetto delle indicazioni prescrittive e grafiche, da coordinare con ARU1a come da tavola P6 - demolizione edifici esistenti - formazione di fronte urbano con sistemazioni a verde verso nord - spazi a verde privati interni coordinati verso sud con ARU1a, ove già attuato, - completamento del collegamento pedonale nord-sud con ARU1a
Zona DM1444/1968	B

ARU2	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU2 - ex Ceramiche Musso
Localizzazione	Area isolata lungo la fascia dell'Ellero all'interno dell'area del Parco Fluviale dell'Ellero, collegata al centro storico di Carassone
descrizione	Aree recupero di sito produttivo storico 'ceramiche Musso' ricadente in area A2 e delle aree produttive successive ad esso coerenti, e ricadenti ora in BRT
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - recupero dell'assetto delle strutture storiche mediante interventi anche ricostruttivi che mantengano ove possibile l'impianto originario e le rifunionalizzazione per usi diversi residenziali e terziari nel rispetto delle norme per le A2 - ricomposizione degli spazi interni come corti private comuni - recupero paesistico degli spazi esterni in fregio al t. Ellero funzionalmente al parco dell'Ellero con interventi di qualificazione ambientale; Nell'area esistente, in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante SUE, vigono i disposti di cui all'art.17 c.4 punto b.
Destinazioni d'uso	Proprie : Ta, Tr, H, S, Ra, Rt
Tipi di intervento	REA, REB, REC (nelle A2 ove ammessa), D
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile –PDCC/PDC

Superficie territoriale (stima)	13000 mq
Parametri urbanistici	Volumi esistenti (stima circa 16.500 mc) SL ammessa in recupero 5000 mq, oltre le necessarie superfici accessorie (SA) IC =40 % Servizi in cessione o assoggettamento lungo la fascia Ellero= 3720 mq. Le quote servizi andranno verificate in sede di SUE.
Parametri edilizi	H max esistente come articolata nelle diverse parti del complesso, e come definita in progetto di recupero in funzione della documentata consistenza storica (studio di approfondimento) e del parere della CLP
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV Compensazioni: non dovute
Prescrizioni specifiche	-rispetto delle limitazioni idrogeologiche di cui alla classe 3B2 e delle prescrizioni geologico tecniche degli elaborati Ga2 e Ga3 -redazione di SUE a partire da ricostruzione dell'evoluzione storica dell'area ai fini della migliore definizione dei fili di allineamento e delle volumetrie da recuperare, -recupero dei volumi ruderizzati nella misura definita dai parametri urbanistici con possibilità di ricostruzione in BRT con una ricomposizione coerente rispetto alla struttura originaria -formazione di spazio interno libero comune non frazionabile che costituisca il nucleo centrale dell'intervento di cui alla lettera 'b' ' -interventi di formazione e qualificazione della fascia ambientale del fiume, area lettera 'a', per il consolidamento delle aree spondali ricadenti nel Parco dell'Ellero e per il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale, da definire in base a specifico studio di settore (agronomico, naturalistico)

ARU3	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU3 – cascina Botta
Localizzazione	Area lungo via Tanaro collegata all'insediamento produttivo e residenziale lungo strada
descrizione	Aree recupero di sito rurale di impianto storico di Cascina Botta ricadente in area A2 , in abbandono
Obiettivi prestazionali	- recupero dell'assetto delle strutture storiche mediante interventi anche ricostruttivi che mantengano ove possibile l'impianto originario e le rifunionalizzazione per usi diversi prevalentemente terziari e in parte residenziali - formazione di area per terziario DS lungo la via Gratteria - dotazione di area servizi legata al sistema produttivo e terziario di via Gratteria e via Tanaro Nell'area esistente, in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante SUE sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4 lett.c.
Destinazioni d'uso	Proprie in A2 : Ta, Tr, Ts, H, Ra, S, Tb Proprie in DS : Ta, Tr, Ts, H, S
Tipi di intervento	area DS - NC, area A2 -REA, REB, REC, D
Modalità attuative	Intervento mediante SUE non frazionabile. L'area DS non è realizzabile in modo autonomo
Superficie territoriale (stima)	18670 mq
Parametri urbanistici	Volumi esistenti in A2 - STot esistente ammessa in recupero IF in DS =0,6 mq/mq IC =40% Ipf= 30% in caso di NCA, NC e RU Servizi in cessione o assoggettamento, previsti= 3200 mq con collocazione prescrittiva non modificabile. Le quote servizi eccedenti andranno verificate in sede di SUE e reperite in aree A2 o DS.
Parametri edilizi	H max .in A2 come esistente H max in DS 3 piani f.t.
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV Compensazioni: dovute per DS ai sensi art 8 da reperire in FE in fascia tampone verso nord ed ovest

Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -tutela dei beni di interesse storico-documentario indicati in tavole di Piano -recupero delle restanti strutture non tutelate, in deroga alla normativa della A2, mediante interventi di REC con possibilità di parziali spostamenti nel rispetto degli allineamenti indicati in tav. P6, e nel rispetto delle altezze esistenti -accessi da via Gratteria e/o dal prolungamento di corso Francia, da definirsi in sede di SUE, unitamente all'allargamento previsto per via Tanaro -formazione di area a parcheggio in fregio alla via Gratteria, formazione di area a verde sul prolungamento di c.so Francia -tutela del sistema del verde interno all'area con conservazione del filare verso est -formazione di fascia tampone verso nord e verso est con ridefinizione del paesaggio rurale evitando la formazione di un'area boscata ed agevolando la percezione del bene
-------------------------	--

ARU4	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU4 – Follone
Localizzazione	Aree isolata localizzata in fregio al t. Ellero all'interno dell'area del Parco Fluviale dell'Ellero
descrizione	Aree recupero di sito produttivo storico 'Richard Ginori' ricadente in area A2 , in abbandono, ed in parte in area DS,in attività
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> -recupero del patrimonio dell'archeologia industriale tutelato -qualificazione funzionale conservando le attività esistenti ed integrandole con attività terziari legate a cultura, terziario e tempo libero, ricettività -qualificazione della fascia fluviale e riattivazione di collegamenti pedonali con fascia Ellero e Carassone <p>Nell'area esistente DS, in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante SUE sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4 lett.b.; nell'area A2 sono ammessi gli interventi di cui all'art 20.</p>
Destinazioni d'uso	Proprie : Tr, Ta, Tb, Ts H, Pia, S
Tipi di intervento	NC, D, REC, REA, REB , RCA, RCB in funzione dei livelli di tutela
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile
Superficie territoriale (stima)	32500 mq
Parametri urbanistici	<p>Volumi esistenti</p> <p>STot ammessa in recupero esistente</p> <p>IC = esistente o inferiore</p> <p>Servizi in cessione e/o assoggettamento. Le quote servizi andranno verificate in sede di SUE ai sensi dell'art 21</p>
Parametri edilizi	H max esistente per le parti tutelate o in A2, Hmax m 6 per le parti in DS
Prestazioni ambientali	<p>Applicazione del Titolo IV</p> <p>Compensazioni: non dovute</p>
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> -tutela dei beni di interesse storico-documentario -accesso da ponte sull'Ellero da qualificare -formazione di spazi parcheggio interni frazionati -conservazione valorizzazione fronte Ellero per le parti di impianto storico edifici segnalati di interesse documentario -qualificazione ed assoggettamento ad uso pubblico del percorso pedonale di collegamento con Carassone

ARU5	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU5 – Sant'Anna
Localizzazione	Aree localizzata a sud di Sant'Anna Avagnina lungo strada del Mazzucco
descrizione	Area per l'attività di allevamento avicolo, incompatibile in quanto localizzato lungo il margine meridionale di Sant'Anna
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - rimozione attività incompatibile in quanto prossima all'abitato - recupero delle aree in fregio alla viabilità per la formazione di un insediamento residenziale collegate al sistema della frazione -restituzione delle aree non coinvolte nella trasformazione al sistema agricolo mediante

	demolizione dei fabbricati Nell'area esistente BRT, in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante SUE sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4..
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, S
Tipi di intervento	NC D
Modalità attuative	Intervento mediante SUE non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	21000 mq
Parametri urbanistici	IF= 0,2 mq/mq minimo, 0,3 massimo IT=.0,15 mq/mq IC = 50% Ipf= 30% in caso di NCA, NC e RU Icv = 1 albero/100 mq di SL in caso di NCA, NC e RU Servizi in assoggettamento e/o parziale monetizzazione=2650 mq
Parametri edilizi	H max 2 p.ft Tipologia edifici uni-bifamiliari o a schiera Formazione di fascia di mitigazione a verde verso l'area agricola
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV Compensazioni: non dovute
Prescrizioni specifiche	-rimozione delle strutture e bonifica delle aree interessate dall'allevamento. L'area di cui alla lettera 'b' non potrà essere riedificata e dovrà essere riportata a verde/verde agricolo -accesso dalla strada del Mazzucco -formazione di spazio a servizi per il verde e la sosta nella dimensione fissata da reperire lungo la via del Mazzucco entro l'area di cui alla lettera 'a' -formazione di fasce di mitigazione a verde con geometria variabile e profondità non inferiore ai 3 m, sul fronte sud dell'area - simulazione dell'inserimento dalla strada del Massucco da valutare in sede di C.E. -realizzazione di sistemi puntuali di depurazione dei reflui dei fabbricati a progetto con obbligo di allacciamento alla pubblica fognatura ad avvenuta realizzazione delle opere di potenziamento della rete di via del Mazzucco e del depuratore esistente in via Sant'Anna. .

ARU6	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU6 – ex Saisef
Localizzazione	Area localizzata in zona centrale lungo Viale vittorio Veneto, presso area stazione di Breo
descrizione	Area di recupero di sito produttivo dismesso, con fabbricato direzionale di impianto storico, in uso, ad esso collegato ricadente in area A2
Obiettivi prestazionali	- recupero dell'edificio di impianto storico della ex Saisef - recupero delle strutture ex produttive mediante interventi sostitutivi - potenziamento del sistema dei servizi a verde lungo il viale Vittorio Veneto - collegamento tra viale Vittorio Veneto e viale Durando Nell'area esistente BRT, in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante SUE sono ammessi interventi di cui all'art.17 c.4.; nell'area A2 sono ammessi gli interventi di cui all'art 20.
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt, Ta, S, Tb
Tipi di intervento	NC, D, REA, fino alla REB per l'edificio in A2,
Modalità attuative	Intervento mediante SUE, non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	10360 mq
Parametri urbanistici	Volumi esistenti SL ammessa in recupero in BRT= 3000 mq, oltre le necessarie superfici accessorie (SA) IC = esistente o inferiore Servizi in cessione o assoggettamento = 2930 mq da verificare in sede di SUE
Parametri edilizi	H max esistente per l'edificio in A2

	<p>H max diversificate come a seguire, a partire da quota zero fissata all'estradosso del 1° seminterrato fabbricato esistente in A2., esclusivamente qualora l'area sottostante sia destinata ad uso parcheggio interrato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area 'a' H max 10 m su 3 piani lato est (parcheggio), H max m 7 su 2 p.f.t. lato ovest (v. V Veneto) - Area 'c' H max m 7 su 2 p.f.t. - Area 'd' H max m 5 su 1 p.f.t. <p>In assenza di formazione di interrato, la quota zero coincide con la quota del piazzale attuale.</p>
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV Compensazioni: non dovute
Prescrizioni specifiche	<p>-tutela del fabbricato storico</p> <p>-accessibilità da viale Vittorio Veneto da conservare nella posizione attuale o riposizionare in relazione al progetto ed alle disposizioni della polizia municipale,</p> <p>-riqualificazione formale e strutturale del muro di cinta sul fronte est con soluzione unitaria ed altezza max 3 m dal piano del parcheggio pubblico; ammessa la formazione di recinzione esclusivamente a verde con rete, da collocarsi sul lato interno della proprietà,</p> <p>-formazione di fascia a verde continua lungo il muro di cinta ad est di profondità non inferiore a m.5,</p> <p>- formazione di area a verde ove indicato in tav. P6 lettera 'e', la cui gestione rimane in carico ai privati e obbligo di riqualificazione della passerella esistente. Gli interventi relativi alla riqualificazione della passerella esistente ed alla formazione delle aree a verde sono da realizzarsi contestualmente all'attuazione del primo titolo abilitativo edilizio,</p> <p>-formazione di spazi a parcheggio interrati, possibile in aree 'a, b, c e d' ,con quota dell'estradosso finito (a verde o pavimentato) entro la quota zero, da raccordarsi al muro di cinta sul fronte est con sistemazione a verde e pendenza modulata in base al progetto degli spazi pertinenziali. Le rampe di accesso potranno essere posizionate in 'a' o in 'c'</p> <p>-coperture dei fabbricati a falde, con posizionamento pannelli per contenimento energetico preferenzialmente sul lato ovest,</p> <p>-scelte formali e tipologiche per i fabbricati compatibili con il contesto e con il fabbricato in A2, da definirsi in sede progettuale del SUE mediante adeguata simulazione di inserimento dell'intervento a progetto con viste dai centri storici di Breo e Piazza,</p> <p>-definizione di una soluzione formalmente e funzionalmente qualificata per il raccordo e l'affaccio lungo viale V. Veneto.</p>

ARU7	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU7 Crist
Localizzazione	Area localizzata in via Tanaro in località Crist
descrizione	Area di riqualificazione delle funzioni terziario ricettive esistenti nell'ambito del miglioramento di accessibilità e servizi
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - Qualificazione tipologica-funzionale delle due strutture esistenti e potenziamento - Qualificazione del collegamento pedonale tra via Tanaro e strada del Crist - Ampliamento e qualificazione dell'area parcheggio attuale
Destinazioni d'uso	Proprie : Tr, Ta, S, Ra nella misura di un unità abitativa per struttura per proprietà o guardiania. Possono essere conservate le unità attuali se in numero maggiore., Tb
Tipi di intervento	NC, D, REA, REB, REC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile o PdCC
Superficie territoriale (stima)	12700 mq
Parametri urbanistici	<p>Volumi esistenti</p> <p>SL esistente con ammesso ampliamento nella misura del 20% nell'ambito delle aree DS, oltre le necessarie superfici accessorie (SA)</p> <p>IC = esistente o entro 40%</p> <p>Servizi in assoggettamento = 2850 mq; le eventuali ulteriori quote sono da verificare in sede di SUE.</p>
Parametri edilizi	H max esistente
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV Compensazioni: non dovute
Prescrizioni specifiche	-formazione di parcheggio accessibile dotato di sistema di alberature come da Titolo IV, nell'ambito delle aree Sp1/p e D, sistemato con soluzione progettuale unitaria

- accessibilità veicolare solo da-via Tanaro
- sviluppo dell'ampliamento delle strutture in entrambi i casi verso est, con possibilità di demo-ricostruzione
- eventuale formazione di fascia di percorrenza pedonale o ciclabile lungo la via Tanaro.

ARU8	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU8 – Sicma
Localizzazione	Area ricadente tra la fascia fluviale dell'Ellero ed il centro storico di Borgato zona Borgato
descrizione	Area di rilocalizzazione produttiva per stabilimento in funzione, la cui ubicazione è in contrasto con l'assetto attuale del Piano di cui ai disposti del c.3) art.26 LUR.
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - Conservazione della destinazione attuale fino a cessazione e/o rilocalizzazione volontaria dell'attività. L'attivazione delle previsioni di cui a seguire avverrà esclusivamente mediante Strumento attuativo convenzionato con contestuale Variante di PRG ai sensi dell'art.17 LUR. Nell'area produttiva esistente, in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante Variante allo stesso, vigono i disposti di cui all'art.24 per le aree DB1. - Trasformazione per le destinazioni previste dal Piano con formazione di SUE che preveda: <ul style="list-style-type: none"> - riconversione mediante intervento di demolizione e ricostruzione di parte della SL esistente per usi residenziali e/o terziari con riduzione delle aree compromesse - recupero delle aree restanti per ricomposizione della fascia fluviale a verde privato e potenziamento del sistema arborato ripariale - formazione di percorso ad uso pubblico lungo la fascia sponale
Destinazioni d'uso	Fino all'attivazione della riconversione, destinazioni proprie: vedi scheda normativa area DB1 Con trasformazione, destinazioni proprie: Ra, Rt (in misura non superiore al 40% della capacità), Ta, Tr, S
Tipi di intervento	Fino all'attivazione della riconversione: vedi scheda normativa area DB1 Con trasformazione : D, NC
Modalità attuative	Fino all'attivazione della riconversione: PdC Con trasformazione : SUE non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	33600 mq
Parametri urbanistici	Fino all'attivazione della riconversione: vedi scheda normativa DB1 Con trasformazione IF= 0,6 mq/mq IT=.0,2 mq/mq IC = 30% Ipf= 30% in caso di NCA, NC e RU Icv = non prescritto Servizi in cessione, assoggettamento = 4250 mq da reperire lungo la fascia dell'Ellero a supporto del percorso ciclopeditonale individuato
Parametri edilizi	Fino all'attivazione della riconversione: vedi scheda normativa DB1 Con trasformazione: H max 3 p.ft dalla quota stabilimento attuale Tipologia Condominiale
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV Compensazioni: non dovute
Prescrizioni specifiche	Fino all'attivazione della riconversione: - Con trasformazione: <ul style="list-style-type: none"> -riconversione funzionale da operare entro i parametri urbanistici ed all'interno del perimetro definito dalle prescrizioni specifiche della tavola P6 di cui alla lettera a) -formazione di fascia a verde privato nelle restanti aree ricomprese nel SUE da attrezzare come fascia sponale naturaliforme -formazione di percorso e fascia a verde pubblico, entro la quale reperire lo standard di legge, lungo la fascia dell'Ellero con innesto lungo la via vecchia di Frabosa e sbocco sulla via del Molino di Borgato, come da tav P6 -valutazione dell'inserimento paesistico nel contesto fluviale ed in relazione al centro storico di Borgato mediante simulazioni e rendering da definire in sede di SUE -caratterizzazione delle aree interessate dallo stabilimento ai sensi del Dlgs152/06 -realizzazione di allargamento sede stradale di via dell'Annunziata nel tratto parallelo all'area, previo esproprio delle aree come indicato in tavola P6.

ARU9	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU9 – ex Fornace Garelli
Localizzazione	Area ricadente lungo la SS28 in sponda destra t. Ermena al piede della collina sul sito di una ex fornace con cava annessa
descrizione	Area di trasformazione e rilocalizzazione produttiva per attività in funzione
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - Conservazione della destinazione attuale fino a cessazione e/o rilocalizzazione dell'attività. L'attivazione delle previsioni di cui a seguire avverrà esclusivamente mediante Strumento attuativo convenzionato con contestuale Variante di PRG ai sensi dell'art.17 LUR. Nell'area produttiva esistente, in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante Variante allo stesso, vigono i disposti di cui all'art.24 per le aree DB1. - Trasformazione per le destinazioni previste dal Piano con formazione di SUE che preveda: <ul style="list-style-type: none"> - riconversione mediante intervento di demolizione e ricostruzione della SC esistente per gli usi ammessi con riduzione delle aree compromesse - recupero delle aree restanti per ricomposizione del versante e della piana pedecollinare a verde privato e potenziamento del sistema arborato - completamento del recupero dell'ex-sito estrattivo collinare
Destinazioni d'uso	<p>Fino all'attivazione della riconversione, destinazioni proprie: vedi scheda normativa area DB1</p> <p>Con trasformazione, destinazioni proprie: Tr, S, Ta esclusivamente per destinazioni abitative legate a guardiania o proprietà nella misura di due unità abitative per un totale di 200 mq, H, Ti, Tb</p>
Tipi di intervento	<p>Fino all'attivazione della riconversione: vedi scheda normativa area DB1</p> <p>Con trasformazione : D, NC, REC</p>
Modalità attuative	<p>Fino all'attivazione della riconversione: PdC</p> <p>Con trasformazione : SUE frazionabile</p>
Superficie territoriale (stima)	73000 mq
Parametri urbanistici	<p>Fino all'attivazione della riconversione: vedi scheda normativa DB1.</p> <p>Con trasformazione:</p> <p>SC non superiore al 70% dell'esistente comprensiva sia degli impianti al coperto che della parte residenziale</p> <p>SL ammessa pari all'esistente, oltre le necessarie superfici accessorie (SA)</p> <p>Possibilità di conservazione degli edifici individuati in tav.P6 di cui alla lettera 'c' con mantenimento delle destinazioni attuali</p> <p>Ip_f= 30% in caso di NCa, NC e RU</p> <p>I_{cv} = 1 albero/100 mq di SL in caso di NCa, NC e RU</p> <p>Servizi in assoggettamento= 8200 mq di cui 3000 a parcheggio</p>
Parametri edilizi	<p>Fino all'attivazione della riconversione: vedi scheda normativa DB1</p> <p>Con trasformazione:</p> <p>H max 2 p.ft per la parte residenziale e 3 p,f,t, o 11 m per le ulteriori destinazioni</p>
Prestazioni ambientali	<p>Applicazione del Titolo IV</p> <p>Compensazioni: non dovute</p>
Prescrizioni specifiche	<p>Fino all'attivazione della riconversione: completamento del recupero ambientale del sito estrattivo in area FE di cui alla lettera 'd' e nelle aree in proprietà interne ed esterne all'ARU, come da progetti autorizzati dagli enti competenti indipendentemente dalle indicazioni dell'area ARU9.</p> <p>Possibilità di attuazione del progetto di variante del Piano di recupero dell'area ex estrattiva per la deponia dei materiali derivanti dal terzo lotto della tangenziale come da progetti autorizzati dagli enti competenti, nell'area FE di cui alla lettera 'd' e nelle aree in proprietà interne ed esterne all'ARU.</p> <p>Con trasformazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - completamento preventivo del recupero ambientale del sito estrattivo in area FE di cui alla lettera 'd' e nelle aree in proprietà interne ed esterne all'ARU, come da progetti autorizzati dagli enti competenti, con specifica di cui al punto precedente per area di deponia del terzo lotto della tangenziale -formazione di accesso unico dalla SP28 -gli eventuali impianti sportivi potranno essere distribuiti in funzione delle esigenze funzionali allocando le parti edificate o le parti coperte solo nell'ambito della parte di cui alle lettere 'a' e 'c'. La parte 'b' potrà accogliere le aree per servizi, impianti esclusivamente out door o sistemazioni a verde privato.

- possibilità di conservazione degli edifici esistenti o recupero per le nuove destinazioni
- formazione di fasce verdi di mitigazione a partire dai limiti individuati in tav P6 (fronti verdi) e conservazione della macchia boscata posta sul fronte sud interna all'ARU
- formazione di area parcheggio arborata in fregio alla SS28
- valutazione dell'inserimento nel contesto collinare ed in relazione alle visuali dalla SS28 e dall'asse collinare di strada dell'Albengo
- caratterizzazione delle aree interessate dallo stabilimento ai sensi del Dlgs152/06

ARU10	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU10 – via Tanaro
Localizzazione	Area localizzata all'ingresso da nord lungo la via Tanaro
descrizione	Area di recupero di fabbricati di impianto storico con funzione ricettiva in essere
Obiettivi prestazionali	- possibilità di ampliamento della funzione ricettiva con spazi outdoor Nell'area A2 in attesa della trasformazione agli usi previsti dal piano mediante SUE sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle A2
Destinazioni d'uso	Proprie : Tr, Ra, S, Tb, Rt, H, Ts, Ta
Tipi di intervento	A2 : in funzione delle tipologie degli edifici.
Modalità attuative	Intervento mediante SUE di iniziativa privata, frazionabile
Superficie territoriale (stima)	9340 mq
Parametri urbanistici	SL ammessa in recupero pari a SL esistente, con possibilità di incremento del 30%, oltre le necessarie superfici accessorie (SA); ammessa la trasformazione di parte degli spazi liberi per la formazione di aree a supporto della funzione ricettiva in essere e/o a parcheggio
Parametri edilizi	H esistente
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV Compensazioni: per le aree libere trasformate ai sensi dell'art 8
Prescrizioni specifiche	- ampliamento da realizzare esclusivamente mediante prolungamento della manica del fabbricato principale o del fabbricato secondario, nel rispetto delle altezze esistenti per entrambe le costruzioni - formazione di aree attrezzata ad est, nel rispetto del mantenimento a verde del 50% delle aree attualmente libere in A2

ARU11	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU11 – viale Vittorio Veneto
Localizzazione	Area localizzata in fregio alla via Vittorio Veneto ad ovest
descrizione	Area di recupero di fabbricati di impianto storico e recente in abbandono
Obiettivi prestazionali	- recupero parziale dell'assetto delle strutture storiche in fregio alla viabilità - riqualificazione mediante interventi anche ricostruttivi delle restanti strutture e rifunionalizzazione per usi diversi residenziali e terziari - ricomposizione degli spazi interni come corti private comuni Nell'area esistente, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal piano mediante SUE, vigono i disposti di cui all'art 17 c.4 lett.b
Destinazioni d'uso	Proprie : Ra, Rt ,Ta, Tr, H, S, Tc limitatamente agli esercizi di vicinato, Tb
Tipi di intervento	REB per il fabbricato filo viale V. Veneto di cui alla lettera 'a', REC, NC, NCA, D per i restanti fabbricati
Modalità attuative	Intervento mediante SUE di iniziativa privata, non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	4600 mq
Parametri urbanistici	IT = 0,5 mq/mq IC =40% Servizi ai sensi art 9 con possibilità di monetizzazione
Parametri edilizi	H esistente per il fabbricato lungo strada, H max 3 p.f.t per i restanti interventi

Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione del fabbricato filo v. V. Veneto, di cui alla lettera 'a' - sono escluse costruzioni sulla porzione di versante di raccordo con la Via dell'Arciprete - conservazione del sistema del verde esistente nella porzione di versante di raccordo con la via dell'Arciprete - eventuale localizzazione di area parcheggio lungo il fronte strada su richiesta dell'Amministrazione da definire in sede progettuale

ARU12	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU12– Istituto Casati
Localizzazione	Area localizzata in fregio alla via Pietro Garelli
descrizione	Area di recupero ed integrazione di fabbricati di impianto storico
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - integrazione parziale delle strutture edilizie storiche per le funzioni scolastiche e di interesse collettivo - ricomposizione degli spazi interni nel rispetto della struttura storica nel contesto del versante di Piazza
Destinazioni d'uso	Proprie: Hr, Ho, Ta, Ts, Tr, Sri, Sgi, Src, Srv, Srs funzionali alle strutture per l'istruzione,
Tipi di intervento	Interventi ammessi nelle A2 di cui all'art 20 scheda normativa A2 , nei limiti del vincolo 'ope legis' NCA ammessa esclusivamente nei limiti di cui alle prescrizioni specifiche
Modalità attuative	Intervento mediante SUE di iniziativa privata, non frazionabile, in caso di NC
Superficie territoriale (stima)	10500 mq
Parametri urbanistici	Possibilità di recupero della STot ed ampliamento 'una tantum' del 10% IC =esistente fatto salvo ampliamento
Parametri edilizi	H esistente o inferiore
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione dei fabbricati esistenti nel rispetto del vincolo 'ope legis' presente - inserimento della quota in ampliamento ove indicato in tav P6.7 (area 'a'), conservandone allineamenti, dimensione di manica ed altezze, sfruttando i dislivelli esistenti, anche mediante strutture parzialmente interrato ed attestando il fabbricato al piano cortile interno, su progetto da definire entro i citati limiti, con la Soprintendenza - -esclusi ampliamenti lungo filo strada - le aree libere non interessate dall'ampliamento sono inedificabili; possono permanere gli impianti sportivi nelle collocazioni attuali - eventuali spazi sosta potranno essere ricavati in interrato in coerenza con il progetto di ampliamento e/o sotto gli spazi cortilizi con accesso dalla v. Garelli <p>Nell'area, in attesa della trasformazione prevista dal piano mediante SUE, vigono i disposti di cui all'art 20 aree A2.</p>

ARU13	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	ARU13– Cascina della Nova
Localizzazione	Area localizzata alla base del Bosco della Nova in fregio alla via Enzo Tortora
descrizione	Area di recupero ed integrazione di fabbricati di impianto storico
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - integrazione parziale delle strutture edilizie storiche per le funzioni storicamente presenti (convitto/ostello) e di interesse collettivo collegate alla fruizione dell'area a servizi del Bosco della Nova, all'istruzione, ai servizi culturali - ricomposizione degli spazi interni nel rispetto della struttura storica nel contesto del versante di Piazza
Destinazioni d'uso	Proprie: Hr, Ho, Tb, Tr, Ta, Ts, Att, Src, Srv ,Rt per la sola guardiania
Tipi di intervento	Interventi ammessi nelle A2 di cui all'art 20 scheda normativa A2 , nei limiti del vincolo 'ope legis' NCA ammessa esclusivamente nei limiti di cui alle prescrizioni specifiche REA per il fabbricato del 'seccatoio' in SP1/v nei limiti del vincolo 'ope legis'

Modalità attuative	Intervento mediante SUE di iniziativa privata, non frazionabile, in caso di NCA
Superficie territoriale (stima)	2400 mq
Parametri urbanistici	Possibilità di recupero della STot ed ampliamento 'una tantum' del 10% IC =esistente fatto salvo l'ampliamento
Parametri edilizi	H esistente
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo IV
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione dei fabbricati esistenti nel rispetto del vincolo 'ope legis' presente -collocazione dell'ampliamento ammesso in area 'a', in aderenza al fabbricato storico escludendo il fronte strada ed il fronte funicolare di Piazza - possibilità di recupero nei limiti di cui sopra, per le destinazioni proprie dell'ARU13 del bene del 'seccatoio' in SP1/v, esterno all'ambito dell'ARU13 ma ad esso funzionalmente connesso - le aree libere non interessate dall'ampliamento sono inedificabili; - eventuali spazi sosta potranno essere ricavati in interrato in coerenza con il progetto di recupero della struttura, con le limitazioni idrogeologiche ed in base alle direttive della Soprintendenza - interventi di consolidamento dei dislivelli attuali con interventi di ingegneria naturalistica - non sono possibili modifiche al sistema di accesso da via Tortora <p>Nell'area, in attesa della trasformazione prevista dal piano mediante SUE, vigono i disposti di cui all'art 20 aree A2 e delle aree per servizi SP1/v senza alcuna possibilità di edificazione, fatti salvi i dovuti pareri della Soprintendenza.</p>

ART.24 AREE SPECIALISTICHE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (DB, DB1, DM, DMR, DI)

1. Le aree produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie:
 - DB industriale ed artigianale esistente strutturata,
 - DB1 industriale ed artigianale esistente isolata,
 - DI industriale ed artigianale di completamento,
 - DM produttiva a destinazione mista esistente,
 - DMr aree residenziali in area produttiva.
2. Gli interventi nelle aree D si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.
3. Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda normativa, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda.

Per le aree esistenti DB, DB1, DM, DMr:

- gli indici IF ed IC non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data;
- per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie;
- l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente;
- le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7;
- nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da mantenere permeabili e da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF libera (Ipf) che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
- qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa;
- gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare;
- qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purché realizzati secondo il titolo IV art 36 c.6;
- nelle aree DMr è possibile conservare la destinazione residenziale e sono ammessi interventi fino alla REC nel rispetto dei diversi ulteriori condizionamenti presenti.

Per le aree DI di nuovo impianto:

- l'attuazione avviene mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Il SUE potrà essere formato in più PEC distinti, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche fatte salve le specifiche della norma di dettaglio. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77;
- il reperimento degli standard art.21 L.R. 56/77 è calcolato in misura non inferiore al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi. Ove individuati in misura maggiore in scheda di dettaglio prevale la scheda;

- nelle aree DI devono essere reperite sempre aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della ST (IpF) che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
 - sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SL, per attività con SL maggiore di 1000 mq è ammessa una dotazione doppia. Per attività di minore dimensione inferiore ai 400 mq la destinazione residenziale non è ammessa.
 - in assenza di interventi attuabili con SUE è ammesso quanto segue:
 - opere di recinzione a giorno dei fondi;
 - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti se non per destinazioni proprie;
 - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti consumo di suolo.
 - ad attuazione delle previsioni interamente completata, le aree DI assumono la disciplina di cui alle aree DB. Le parti a servizi assumono la disciplina di cui al Capo V Servizi e reti in funzione della specifica tipologia realizzata.
4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue:
- attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità;
 - ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DB_y, DB1_y, come indicato in tavole P6, e nelle aree del PIP di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività produttiva principale;
 - divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore
 - non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015 RIR). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale *Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/luglio 2010*,
 - l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come 'critiche' o 'molto critiche' come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.
5. In caso di *cessazione dell'attività in essere, ed in assenza di subentri*, nelle sole aree DB1 (escluse cioè le DB1a, DB1b, DB1c, Db1x, Db1y), non ricadenti in ARU, è ammessa la trasformazione per usi agricoli o per gli usi residenziali (R) in funzione del contesto di appartenenza. Nel caso di recupero per usi residenziali dovranno essere rispettate le seguenti condizioni :
- intervento di RU da attuarsi con SUE esteso all'intera area DB1,
 - IF = 0,2 mq/mq. Potrà essere conservata la SL esistente ove superiore,
 - IC= max 40%; H max = 2 p f.t.,
 - Standard da reperire in applicazione dell'art.9 da concordare in sede convenzionale ;
 - mantenimento degli accessi esistenti, ove non in conflitto con l'assetto viabilistico esistente e/o previsto dal piano;
 - rispetto delle prestazioni ambientali di cui al Titolo III e assunzione della tipologia edilizia del contesto da verificare in sede progettuale;

- applicazione dei disposti del Titolo IV,
- completa bonifica dei sedimenti, ove necessaria ai sensi delle vigenti normative ambientali.

Nel caso di usi agricoli potranno essere recuperate o sostituite le strutture esistenti che, ove demolite, potranno mantenere la SL esistente nel rispetto dei parametri dell'area agricola in cui si collocano.

6. Il Piano individua l'area D1 come area di possibile assoggettamento a P.I.P.-Piano insediamenti produttivi di riordino e completamento ai sensi dell'art.42 LUR, per la quale gli interventi saranno regolati dalle Norme di Attuazione proprie di detto SUE.

Seguono schede normative per le aree D.(DB,-DB1, DM, DI) e schede di dettaglio per le aree DI.

DB-DB1	Scheda normativa
Area urbanistica	DB aree produttive industriali ed artigianali esistenti strutturate DB1 aree produttive industriali ed artigianali esistenti isolate
sintesi struttura	Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema produttivo esistente sia in aree strutturate (DB) che in aree isolate (DB1)
Localizzazione	Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe, territorio esterno e frazioni
descrizione	Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, sia di matrice produttiva/artigianale che in quota parte terziario-commerciale, interclusi nel sistema urbano (DB) o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività in essere ed al completamento del sistema dei servizi
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera - riordino accessibilità veicolare e ciclopeditone - riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe)
Destinazioni d'uso	<p>Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Pe, Pid, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, H, Sp, Sd, It, Ir, Ia, See, Seg, Tb; Tc esclusivamente per le aree DBx, DBy, DB1y, e per le aree del PIP nei limiti di cui alle prescrizioni specifiche.</p> <p>Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), T</p> <p>Esclusivamente per le aree del comparto produttivo (ex PIP) e previa <i>verifica preventiva di compatibilità ambientale</i> (art 34 c.3) da operare con Uffici e amministrazione : Pid</p>
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D
Modalità attuative	Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE
Parametri urbanistici	<p>IF= 1 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore</p> <p>IC = 70 %.</p> <p>Ipf =10% della SF libera in caso di NCA, NC, REC, RU</p> <p>Icv = 1 albero/300 mq di SC in caso di NCA, NC, REC, RU, e di SC aggiuntiva in caso di NCA</p> <p>Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14</p> <p>Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.</p>
Parametri edilizi	<p>H max pari m 12 o conservazione dell'altezza esistente ove maggiore</p> <p>Esclusivamente per DB altezze superiori sono ammesse in funzione di specifici impianti tecnologici o puntuali e giustificate esigenze di ammodernamento del ciclo produttivo e dovranno essere adeguatamente valutate dalla C.E. e mitigate in sede progettuale.</p> <p>Sono ammessi locali e spazi interrati alle condizioni indicate dalla disciplina idrogeologica.</p>
Prestazioni ambientali	<p>Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche).</p> <p>Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza</p> <p>Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 da reperire nelle aree poste in fregio al comparto produttivo</p> <p>Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.</p>
Prescrizioni specifiche	<p>-per le aree DB1 in caso di interventi di NC, di REC e di RU dovrà essere predisposta una <i>valutazione preventiva di compatibilità ambientale</i> di cui all'art 34 c.3, che tenga conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8.</p> <p>-i parcheggi dovranno essere sempre realizzati come da titolo IV art 36 c.6.</p> <p>-le aree libere dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv</p> <p>-in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di</p>

profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale, ma non inferiori mai a m. 5, nei limiti del lpf. In presenza di accessi o di specifiche esigenze di fronte o di ciclo produttivo potranno essere giustificatamente interrotte. In caso di vincoli sovraordinati che determinino limitazioni di altezza le fasce potranno essere realizzate con siepi.

- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti.

Sono previste le seguenti specifiche prestazionali:

- l'area DB1.a potrà prevedere altezze fino a 15 m.

- l'area DB1.b potrà prevedere altezze fino ai 30 m nel rispetto delle condizioni di cui alla verifica di assoggettabilità alla VAS della previgente VP28/2021

- l'area DB.c potrà prevedere altezze fino ai 25 m nel rispetto delle condizioni di cui alla verifica di assoggettabilità alla VAS della previgente VP21/2021.

- l'area DB.x conferma le superfici di vendita esistenti nell'ambito del perimetro individuato

- le aree del PIP, e le aree DB.y e DB1.y permettono l'inserimento di attività commerciali al dettaglio nei limiti del precedente c.4).

D

DM-DMr	Scheda normativa
Area urbanistica	DM aree produttive a destinazione mista esistenti. DMr aree residenziali in area produttiva
sintesi struttura	Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema produttivo e terziario esistente (DM) Trattamento delle situazioni per aree residenziali intercluse (DMr)
Localizzazione	Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe, territorio esterno e frazioni
descrizione	Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, di matrice produttiva/artigianale con rilevante quota parte terziario-commerciale, interclusi nel sistema urbano o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività in essere ed al completamento del sistema dei servizi
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera - riordino accessibilità veicolare e ciclopeditone - riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe)
Destinazioni d'uso DM/DMr	<p>Proprie : Pi, Pia, Pid, Pg, Pl, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Tr, Ta, Ti, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, Tb, Ts, Sc (condizionato); Tc esclusivamente per le aree DMr nei limiti di cui alle prescrizioni specifiche.</p> <p>Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), Tc, Ra</p> <p>Le destinazioni residenziale presenti (DMr) potranno essere conservate senza nessun tipo di ampliamento o riconvertite per gli usi propri, nel qual caso con applicazione dei parametri urbanistici successivi.</p>
Tipi di intervento DM/DMr	<p>Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D</p> <p>In caso di DMr sono ammessi interventi fino alla REC per le destinazioni in essere , tutti gli interventi in caso di cambi d'uso per le destinazioni proprie</p>
Modalità attuative	Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE
Parametri urbanistici	<p>IF= 0,8 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore</p> <p>IC = 70 %.</p> <p>Ipf = 10% della SF libera in caso di NCA, NC, REC, RU</p> <p>Icv = 1 albero/300 mq di SC in caso di NC, REC, RU e di SC aggiuntiva in caso di NCA</p> <p>Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14</p> <p>Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.</p>
Parametri edilizi	H max pari m 12
Prestazioni ambientali DM/DMr	<p>Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche).</p> <p>Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza</p> <p>Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8</p> <p>Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.</p> <p>Alle DMr in caso di conservazione della destinazione in essere non vengono richieste prestazioni eccedenti quelle di legge. In caso di cambio d'uso si applicano le misure di cui sopra.</p>
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - in caso di interventi di interventi di NC, di REC e di RU e che prevedano introduzione di nuove destinazioni rispetto a quelle in essere, dovrà essere predisposta una <i>valutazione preventiva di compatibilità ambientale</i> di cui all'art 34 c.3, che tenga conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8. -i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV -le aree libere dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv

-in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale, ma non inferiori mai a m. 5, nei limiti del lpf. In presenza di accessi o di specifiche esigenze di fronte o di ciclo produttivo potranno essere giustificatamente interrotte. In caso di vincoli sovraordinati che determinino limitazioni di altezza le fasce potranno essere realizzate con siepi.

- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti.

Sono previste le seguenti specifiche prestazionali:

- le aree DM.y permettono l'inserimento di attività commerciali al dettaglio nei limiti dell'esercizio di vicinato.
- le aree DM possono ospitare destinazioni Sc solo previo convenzionamento con il Comune e solo ove siano verificate le dotazioni di servizi per la sosta in funzione di livelli di utenti previsti, applicando il parametro di cui all'art 9 c.9 per il terziario esistente.

Zona DM1444/1968

D

DI	Scheda normativa
Area urbanistica	DI aree produttive industriali ed artigianali di completamento
sintesi struttura	Aree orientate ad interventi di sviluppo del sistema produttivo esistente in aree strutturate del Concentrico
Localizzazione	Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe
descrizione	Aree che interessano completamenti e nuovi sviluppi dei tessuti esistenti, di tipo produttivo/artigianale che terziario, marginali o contigui al sistema urbano, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività produttive ed al completamento del sistema dei servizi
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - modalità di limitazione delle esternalità negative determinate dal traffico indotto dalle nuove destinazioni d'uso sia commerciali che produttive/terziarie, mediante studio di approfondimento sul sistema della viabilità urbana; - misure di controllo delle acque, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio; - modalità di contenimento dei consumi energetici con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e dell'eventuale produzione in loco dell'energia; - formazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, mediante adeguato utilizzo degli spazi e/o di infrastrutture a verde - individuazione e definizione delle modalità di raccolta collettiva dei rifiuti, delle forme di trattamento che prevedano il ritiro delle tipologie valorizzabili, della progettazione e funzionalità degli spazi di raccolta, anche in relazione agli insediamenti limitrofi; - verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000; - verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione ai parametri di cui al D.Lgs. 334/99 e s.m.i.; -verifica del corretto inserimento paesaggistico-ambientale-in coerenza con le indicazioni della scheda di VAS; - qualificazione e valorizzazione degli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe) e delle relative dotazioni di servizi -
Destinazioni d'uso	Diversificate per area
Tipi di intervento	Interventi di tipo NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE di iniziativa pubblica (nuovo PIP) o privata
Parametri urbanistici	Da scheda di dettaglio dell'area.
Parametri edilizi	Da scheda di dettaglio dell'area.
Prestazioni ambientali	<p>Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche).</p> <p>Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza</p> <p>Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8</p> <p>Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.</p> <p>Obbligo di formazione di coperture a fotovoltaico non inferiore al 20% e/o con tetti verdi</p>
Prescrizioni specifiche	<p>-per le aree DI dovrà essere predisposta una <i>valutazione preventiva di compatibilità ambientale</i> (art 34 c.3) che tenga conto anche dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8.</p> <p>-i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV art 36. c.6</p> <p>-le aree libere determinate in base all'lpf dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad lcv</p> <p>- dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5, anche ove eccedenti l'lpf. In presenza di accessi o di specifiche esigenze di fronte o di ciclo produttivo potranno essere giustificatamente interrotte. In caso di vincoli sovraordinati che determinino limitazioni di altezza le fasce potranno essere realizzate con siepi.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti e/o a misure specifiche per le singole area, -qualificazione e valorizzazione degli affacci verso tutti gli spazi pubblici con formazione di nuovi fronti urbani e con particolare attenzione agli assi di ingresso della città, - è ammesso l' uso di soluzioni a verde di facciata e/o soluzioni che favoriscano un alternanza di verde ed edificato senza penalizzare la funzione produttiva, ma agendo mediante introduzione di filari e/o fasce di verde arboreo arbustivo, -articolazione dell'edificato e scelte tipologiche da coordinare all'interno dello strumento attuativo mediante definizione di parametri e tipologie unitarie di riferimento, che dovranno essere declinate nei singoli progetti edilizi -applicazione delle linee guida regionali di cui agli <i>'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli Insediamenti'</i> -Buone pratiche per la progettazione edilizia' nella valutazione dei progetti da parte della CE
Zona DM1444/1968	D

8. Per tutte le aree DI identificate in elenco a seguire, vengono riportate le singole schede di dettaglio con specifica degli obiettivi prestazionali e dei parametri urbanistici ed ambientali: indice fondiario massimo (IF), indice territoriale (IT), rapporti di copertura e permeabilità, tipologie edilizie e altezza massima (Hmax) modalità attuative, prescrizioni specifiche e/o ambientali:

- D1 – c.so Inghilterra
- D2 – via Torino sud
- D3 - c.so Milano
- D4 – via Torino nord
- D5 – c.so Francia/via Genova
- D6 – via Genova
- D7 – via Trieste
- D8 – via Vecchia di Pianfei

Si richiama per praticità l'art.3 c.8 rispetto alla cogenza dei contenuti delle schede di dettaglio:

- hanno valore descrittivo o di indirizzo le indicazioni di cui alle voci: *'area urbanistica'*, *'localizzazione'*, *'descrizione'*, *'superficie territoriale'*. Le restanti voci hanno tutte valore prescrittivo,
- per quanto attiene ai 'parametri urbanistici' individuati per le dotazioni di servizi sono ammesse modificazioni della localizzazione in sede di SUE nel rispetto delle quantità indicate in scheda e/o delle dotazioni minime di legge qualora accedenti,
- per quanto attiene alle infrastrutture viabilistiche sono ammesse modificazioni in sede di SUE per giustificate esigenze nel rispetto delle eventuali puntuali indicazioni di cui alle 'prescrizioni specifiche'.

D1	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DI- c.so Inghilterra
Localizzazione	Concentrico – zona industriale corso Inghilterra
descrizione	Area di sviluppo del sistema produttivo esistente in aree strutturate del Concentrico mediante Piano insediamenti produttivi
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, - valutazione delle modalità di contenimento dei consumi energetici del ciclo produttivo con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e delle possibilità connesse all'autoproduzione in situ; - organizzazione accessibilità veicolare(mezzi pesanti e autoveicoli) e ciclopeditone in relazione alla situazione del reticolo viabilistico esistente mediante studio di approfondimento sul sistema della viabilità urbana e con formazione di nuovi raccordi ciclopeditoni - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' art 36 c.2 - individuazione e definizione delle modalità di raccolta e della gestione dei rifiuti; - verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000; - verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione all'elaborato di Verifica del rischio industriale - definizione di un programma di monitoraggio ambientale per il comparto nel suo insieme sulla base di un sistema di indicatori definito in sede di VAS. -verifica del corretto inserimento paesaggistico-ambientale mediante approfondimento progettuale specifico
Destinazioni d'uso	Proprie : Pi, Pia, Pid Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, Tb H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, escluse le altre destinazioni
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE di iniziativa pubblica PIP o PEC di iniziativa privata- l'attuazione potrà avvenire quindi per strumenti distinti come da tavola grafica (parti a, b,c) I PdC dovranno rispondere ai criteri di Compatibilità di cui all'Allegato 2 -Rischio industriale del Rapporto ambientale
Superficie territoriale (stima)	160.670 mq
Parametri urbanistici	IT=0,50 mq/mq (su ST escluse aree FE) IC = 70% Ipf = 10% della SF Icv = 1 albero ad alto fusto/300 mq di SC Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Servizi in cessione gratuita o assoggettamento ed eventuale monetizzazione ai sensi art.9 c.7, minimo 25860 mq.
Parametri edilizi	H max 12 m. Altezze superiori sono ammesse in funzione di specifici impianti tecnologici o per puntuali e giustificate esigenze del ciclo produttivo e dovranno essere adeguatamente valutate dalla C.E. e mitigate in sede progettuale.
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di compensazione e mitigazione di cui all'art 8: da reperire prioritariamente nelle aree FE indicate in comparto, e nelle aree FE individuate in prossimità del comparto. Le aree potranno essere oggetto di forestazione o di interventi che forniscano analoghe prestazioni. Applicazione dei criteri di cui alle 'Linee guida per le APEA di cui alla DGR 28.07.2009 n. 30 – 11858' la cui applicazione deve prevedersi in sede di documentazione di progetto.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - accessibilità veicolare dal sistema di viabilità individuato, con innesto eventuale sulla viabilità per la tangenziale per accessi ed uscite senza cambio di corsia previo nulla osta ANAS. Soluzioni alternative potranno essere proposte solo in sede di SUE-. - possibilità di eliminazione della viabilità minore prevista, con accorpamento delle aree, nel rispetto di quanto sopra, in caso di esigenze produttive tali da richiedere lotti di maggiori dimensioni rispetto a quelli previsti dal piano - gestione separata del sistema delle acque reflue con interventi coordinati con gestore ed eventualmente con gli ambiti D2 e D3, per la funzionalità del rio Bozzolo, come azione

	compensativa
	- realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, con soluzioni volte all'autosufficienza energetica
	- mitigazione delle superfici impermeabilizzate con soluzioni preferenzialmente a tetto verde ove superano i 2000 mq di superficie
	- applicazione del concetto di 'invarianza idraulica' art.36 c.3, e conseguente adozione di misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio;
	- qualificazione e valorizzazione degli affacci verso tutti gli spazi pubblici con formazione di nuovi fronti urbani e con particolare attenzione agli assi di ingresso dalla Tangenziale, all'asse di c.so Inghilterra, e al nuovo asse viabilistico a nord
	- articolazione dell'edificato e scelte tipologiche da coordinare all'interno dello strumento attuativo mediante definizione di parametri e tipologie unitarie di riferimento, che dovranno essere declinate nei singoli progetti edilizi
	- articolazione della viabilità tra assi principali (asse nord, asse ovest) e assi interni, su cui organizzare soluzioni di accessibilità ciclopeditone in sede protetta o quantomeno autonoma
	- formazioni di filari arborei lungo tutti gli assi stradali di progetto
	- applicazione delle linee guida regionali di cui agli <i>'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti -Buone pratiche per la progettazione edilizia'</i> nella valutazione dei progetti da parte della CE

D2	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DI – via Torino sud
Localizzazione	Concentrico – zona industriale corso Inghilterra
descrizione	Area di sviluppo del sistema produttivo esistente in aree strutturate del Concentrico
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, - valutazione delle modalità di contenimento dei consumi energetici del ciclo produttivo con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e delle possibilità connesse all'autoproduzione in situ; - organizzazione accessibilità veicolare(mezzi pesanti e autoveicoli) e ciclopeditone in relazione alla situazione del reticolo viabilistico esistente mediante studio di approfondimento sul sistema della viabilità urbana e con formazione di nuovi raccordi ciclopeditoni - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica' - individuazione e definizione delle modalità di raccolta e della gestione dei rifiuti; - verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000; - verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione all'elaborato di Verifica del rischio industriale
Destinazioni d'uso	Propri : Pi, Pia, Pid, Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, escluse le altre destinazioni
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE – frazionabile in comparti di ST non inferiore a 10000 mq
Superficie territoriale (stima)	39000 mq
Parametri urbanistici	IT=0,50 mq/mq (su ST escluse aree FE) IC = 70% Ipf = 10% della SF Icv = 1 albero ad alto fusto/300 mq di SC Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Servizi in cessione gratuita o assoggettamento ed eventuale monetizzazione ai sensi art.9 c.7, minimo 7800 mq.

Parametri edilizi	H max 12 m.
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Misure di mitigazione di cui all'art 8:
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - accessibilità veicolare dal sistema di viabilità esistente. - gestione separata del sistema delle acque reflue con interventi coordinati con gestore ed eventualmente con gli ambiti D1 e D3, per la funzionalità del rio Bozzolo, come azione compensativa - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, con soluzioni volte all'autosufficienza energetica - mitigazione delle superfici impermeabilizzate con soluzioni preferenzialmente a tetto verde, ove superano i 2000 mq di superficie - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica' di cui all'art 36 c.3, e conseguente adozione di misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio; - qualificazione e valorizzazione degli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione all'asse di via Torino. - formazione di viale alberato lungo i corsi Milano ed Inghilterra con annesso percorso ciclopeditonale

D3	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DI – C.so Milano
Localizzazione	Concentrico – zona industriale corso Milano
descrizione	Area di sviluppo del sistema produttivo esistente in aree strutturate del Concentrico
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, - valutazione delle modalità di contenimento dei consumi energetici del ciclo produttivo con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e delle possibilità connesse all'autoproduzione in situ; - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica' - individuazione e definizione delle modalità di raccolta e della gestione dei rifiuti; - verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000; - verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione all'elaborato di Verifica del rischio industriale
Destinazioni d'uso	Proprie : Pi, Pia, Pid, Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, escluse le altre destinazioni
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE – frazionabile in comparti di ST non inferiore a 10000 mq
Superficie territoriale (stima)	28800 mq
Parametri urbanistici	IT=0,50 mq/mq (su ST escluse aree FE) IC = 70% Ipf = 10% della SF Icv = 1 albero ad alto fusto/300 mq di SC Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Servizi in cessione gratuita o assoggettamento ed eventuale monetizzazione, per la porzione non già in proprietà del comune, ai sensi art.9 c.7, minimo 5760 mq.
Parametri edilizi	H max 12 m. Altezze superiori sono ammesse in funzione di specifici impianti tecnologici o per puntuali e giustificate esigenze del ciclo produttivo e dovranno essere adeguatamente valutate dalla C.E. e mitigate in sede progettuale.

Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Mitigazioni ai sensi art.8.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - gestione separata del sistema delle acque reflue con interventi coordinati con gestore ed eventualmente con gli ambiti D1 e D2, per la funzionalità del rio Bozzolo, come azione compensativa - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, con soluzioni volte all'autosufficienza energetica - mitigazione delle superfici impermeabilizzate con soluzioni preferenzialmente a tetto verde-ove superano i 2000 mq di superficie - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' di cui all'art 34 c.3, e conseguente adozione di misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio; - formazione di viale lungo il corso Milano con annesso percorso ciclopeditonale - obbligo di realizzazione di spazio a parcheggio lungo c.so Firenze, in concomitanza con l'attuazione del primo comparto.
D4	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DI – via Torino nord
Localizzazione	Concentrico – zona industriale via Torino,
descrizione	Area di sviluppo del sistema produttivo esistente in aree strutturate del Concentrico
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, - valutazione delle modalità di contenimento dei consumi energetici del ciclo produttivo con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e delle possibilità connesse all'autoproduzione in situ; - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' - individuazione e definizione delle modalità di raccolta e della gestione dei rifiuti; - verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000 in relazione all'area residenziale adiacente DMr e BR1; - verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione all'elaborato di Verifica del rischio industriale
Destinazioni d'uso	Proprie : Pi, Pia, Pid, Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, escluse le altre destinazioni
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile in comparti non inferiori a 10000 mq
Superficie territoriale (stima)	17780 mq
Parametri urbanistici	IT=0,50 mq/mq IC = 70% I _{pf} = 10% della SF I _{cv} = 1 albero ad alto fusto/300 mq di SC Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Servizi in cessione gratuita o assoggettamento ed eventuale monetizzazione ai sensi art.9 c.7, minimo 3700 mq.
Parametri edilizi	H max 12 m. Altezze maggiori sono ammesse in relazione a motivate esigenze del ciclo produttivo, connesse a parti specifiche e puntualmente individuate delle strutture previste
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Mitigazioni ai sensi art.8.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue con interventi coordinati con gestore per la funzionalità del rio Bozzolo quale possibile opera compensativa - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, con soluzioni in volte all'autosufficienza energetica

- mitigazione delle superfici impermeabilizzate con soluzioni preferenzialmente a tetto verde ove superano i 2000 mq di superficie
- applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' e conseguente adozione di misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio;

D5	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DI– Via Genova/c.so Francia
Localizzazione	Concentrico – zona industriale c.so Francia
descrizione	Area di sviluppo del sistema produttivo esistente in aree strutturate del Concentrico lungo il prolungamento in progetto dell'asse di via Genova
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, - valutazione delle modalità di contenimento dei consumi energetici del ciclo produttivo con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e delle possibilità connesse all'autoproduzione in situ; - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' - individuazione e definizione delle modalità di raccolta e della gestione dei rifiuti; - verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000; - verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione all'elaborato di Verifica del rischio industriale
Destinazioni d'uso	Proprie : Pi, Pia, Pid, Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, escluse le altre destinazioni
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	30800 mq
Parametri urbanistici	IT=0,50 mq/mq IC = 70% I _{pf} = 10% della SF I _{cv} = 1 albero ad alto fusto/300 mq di SC Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Servizi in cessione gratuita o assoggettamento ed eventuale monetizzazione ai sensi art.9 c.7, minimo 6160mq.
Parametri edilizi	H max 12 m.
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Compensazioni: pari al 70% della SF, quantità art.8, da reperire preferenzialmente nelle aree FE individuate in prossimità del fronte urbano di c.so Francia. Le aree potranno essere oggetto di forestazione o di interventi che forniscano analoghe prestazioni.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di rotonda all'incrocio tra c.so Francia e v. Gratteria e prolungamento di corso Genova, sino alla citata rotonda su via Gratteria. Possibilità di monetizzare il valore dell'intervento in caso di difficoltà di realizzazione per tempistiche sfalsate - mitigazione delle superfici impermeabilizzate con soluzioni preferenzialmente a tetto verde ove superano i 2000 mq di superficie - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' art 34 c.3, e conseguente adozione di misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio - realizzazione di un nuovo fronte urbano lungo il corso Francia e qualificazione e

	<p>valorizzazione degli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso di corso Francia</p> <ul style="list-style-type: none"> - formazioni di filari arborei lungo tutti gli assi stradali di progetto - coordinamento con il Consorzio irriguo per la conservazione e gestione del Canale Carassona nel tratto intercettato - applicazione delle linee guida regionali di cui agli <i>'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti -Buone pratiche per la progettazione edilizia'</i> nella valutazione dei progetti da parte della CE.
--	---

D6	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DI – Via Genova
Localizzazione	Concentrico – zona industriale corso Langhe/via Genova
descrizione	Area di sviluppo del sistema produttivo esistente in aree strutturate del Concentrico lungo il prolungamento in progetto dell'asse di via Genova
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, - valutazione delle modalità di contenimento dei consumi energetici del ciclo produttivo con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e delle possibilità connesse all'autoproduzione in situ; - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' - individuazione e definizione delle modalità di raccolta e della gestione dei rifiuti; - verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000; - verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione all'elaborato di Verifica del rischio industriale
Destinazioni d'uso	Proprie : Pi, Pia, Pid, Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, , H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, escluse le altre destinazioni
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	24400 mq
Parametri urbanistici	<p>IT=0,50 mq/mq IC = 70% Ipf = 10% della SF Icv = 1 albero ad alto fusto/300 mq di SC Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Servizi in cessione gratuita o assoggettamento ed eventuale monetizzazione ai sensi art.9 c.7 minimo 4880 mq.</p>
Parametri edilizi	H max 12 m.
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Mitigazioni ai sensi art.8.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - accessibilità veicolare dalla viabilità di via Genova - realizzazione di eventuale rotonda all'incrocio tra via Genova e la prosecuzione di c.so Francia. Possibilità di monetizzare il valore dell'intervento in caso di difficoltà di realizzazione per tempistiche sfalsate - mitigazione delle superfici impermeabilizzate con soluzioni preferenzialmente a tetto verde ove superano i 2000 mq di superficie - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' art 34 c.3, e conseguente adozione di misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio - realizzazione di un nuovo fronte urbano lungo la via Genova e qualificazione e valorizzazione degli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso di corso Francia

- applicazione delle linee guida regionali di cui agli *'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti -Buone pratiche per la progettazione edilizia'* nella valutazione dei progetti da parte della CE.

D7	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DI – Via Trieste
Localizzazione	Concentrico – zona industriale via Trieste/via Genova
descrizione	Area di sviluppo del sistema produttivo esistente in aree strutturate del Concentrico lungo il prolungamento in progetto dell'asse di via Genova/via Trieste
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico, - valutazione delle modalità di contenimento dei consumi energetici del ciclo produttivo con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e delle possibilità connesse all'autoproduzione in situ; - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' - individuazione e definizione delle modalità di raccolta e della gestione dei rifiuti; - verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000; - verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione all'elaborato di Verifica del rischio industriale
Destinazioni d'uso	Proprie : Pia, Pid, Pg, Pl, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta,Tr, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, escluse le altre destinazioni
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile o PDCC in caso di intervento unitario con insediamento di unico complesso aziendale
Superficie territoriale (stima)	17500 mq
Parametri urbanistici	IT=0,50 mq/mq IC = 70% Ipf = 10% della SF Icv = 1 albero ad alto fusto/300 mq di SC Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Servizi in cessione gratuita o assoggettamento ed eventuale monetizzazione ai sensi art.9 c.7 minimo 3500 mq.
Parametri edilizi	H max 12 m.
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Mitigazioni ai sensi art.8.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - mitigazione delle superfici impermeabilizzate con soluzioni preferenzialmente a tetto verde ove superano i 2000 mq di superficie - definizione di progetto del sistema delle aree libere a verde esteso a tutte le parti individuate come aree a servizi dal SUE. - applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' art 34 c.3, e conseguente adozione di misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio - realizzazione di un nuovo fronte urbano lungo la via Genova e qualificazione e valorizzazione degli affacci verso gli spazi pubblici - applicazione delle linee guida regionali di cui agli <i>'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti -Buone pratiche per la progettazione edilizia'</i> nella valutazione dei progetti da parte della CE.

D8	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DB/DI. Via Vecchia di Pianfei
Localizzazione	Concentrico – zona sud ingresso da Villanova di Mondovì
descrizione	Area produttiva ed artigianale esistente, consolidata ed isolata afferente la Fornace Pilone
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> -conferma dell'esistente e del parziale ampliamento previgente, ai fini del consolidamento della struttura produttiva storicamente presente sul territorio -rimozione della criticità legata al conflitto tra l'attività e i transiti che la attraversano lungo la via Vecchia di Pianfei con rilocalizzazione del sedime stradale da parte dell'azienda in posizione di sicurezza - risoluzione innesto via Vecchia di Pianfei su SP5 da definirsi in base alle indicazioni dell'ente competente -riorganizzazione dell'accessibilità dei mezzi pesanti aziendali da rotonda e nuova viabilità con riduzione conflitti di innesto -formazione di fasce compensazione per l'intervento della viabilità lungo il nuovo asse e inserimento di aree di riqualificazione paesistico-ambientale -recupero aree a nord già rinaturalizzate con funzione di fasce filtro verso la città e conservazione varco lungo la SP5
Destinazioni d'uso	Proprie : Pi, Pia, Pid, Pe, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ti, Ta, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg,
Tipi di intervento	NC
Modalità attuative	Intervento mediante SUE frazionabile o PdCC.
Superficie territoriale (stima)	191000 mq
Parametri urbanistici	<p>Area DBb, DBd, DI: IF=1,0 mq/mq</p> <p>Aree a prescrizione specifica: 'a', 'c' ed 'e' = consistenze edilizie attuali senza possibilità di aumento e/o uso deposito, non edificabile; aree 'b' e 'd' possibilità di completamenti nei limiti dell'indice IF</p> <p>IC = 70%</p> <p>lpf = 10% della SF</p> <p>Icv = 1 albero ad alto fusto/300 mq di SC</p> <p>Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14</p> <p>Servizi in cessione gratuita o assoggettamento ed eventuale monetizzazione ai sensi art.9 c.7 minimo 12600mq.</p>
Parametri edilizi	H max 12 m.
Prestazioni ambientali	Applicazione del Titolo V Mitigazioni ai sensi art.8.
Prescrizioni specifiche	<ul style="list-style-type: none"> - aree a prescrizione specifica 'a', 'c' ed 'e': inedificabili con esclusione di fabbricati in elevazione di alcun tipo, utilizzo nei termini e negli spazi attuali per la movimentazione delle materie prime ed il deposito, - aree a prescrizione specifica 'b' e 'd': applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi sopra riportati, nel rispetto degli allineamenti di cui alla tavola P6 a saturazione dell'IF -per interventi completamento in DB, per interventi in DI e per ampliamenti superiori al 20% in aree DBb e DBd, obbligo di realizzazione del nuovo tracciato della via Vecchia di Pianfei, ove indicato nelle tavole P5/P6 , con cessione gratuita dei sedimi in proprietà, comprensivo di innesto sulla SP5, da concertare con l'ente gestore della SP5. L'inserimento del tracciato nella morfologia del versante deve adattarsi alle curve di livello, riducendo al minimo le rimodellazioni ed essere accompagnato da studio apposito di inserimento paesaggistico. Il progetto proposto dovrà configurarsi come 'Progetto di Opera pubblica' ai sensi di legge. -declassamento e sdemanializzazione del tratto della Via Vecchia di Pianfei intercettato dallo stabilimento, con procedura da attivare a seguito della realizzazione del nuovo tracciato. - accessibilità veicolare (mezzi pesanti e autoveicoli) dal nuovo innesto definito in base alle indicazioni dell'ente gestore della SP5. In fase temporanea fino al collaudo del nuovo tracciato, resterà in funzione l'attuale accesso dalla via Vecchia di Pianfei -formazione di aree a servizi SP1/pp per il verde e per la sosta rispettivamente dislocate lungo il perimetro le prime e in concorrenza del nuovo accesso da sud le seconde -conservazione potenziamento del sistema del verde posto a nord, nord-est dell'area con formazione di fronti verdi, ove indicato, da definire in sede di progetto del verde, di cui a seguire;

essi dovranno essere realizzati con caratteristiche simili a quelle esistenti lungo la SP5 per Villanova

- conservazione delle formazioni esistenti lungo il canale Carassona, da definire in coordinamento con il Consorzio irriguo
- in caso di interventi in area 'e' è prevista la realizzazione di percorso pedonale rientrante nel progetto di collegamento Beila-Passionisti' e la definizione di progetto del sistema delle aree libere a verde esteso a tutte le parti individuate come aree di tipo FE dal SUE. Il progetto deve individuare e definire in sintonia con il sistema del verde destinato a servizi anche l'assetto delle opere compensative ricadenti in FE
- potenziamento della gestione del sistema delle acque
- realizzazione di strutture qualitativamente efficienti dal punto di vista energetico
- mitigazione delle superfici impermeabilizzate con soluzioni preferenzialmente a tetto verde
- applicazione del concetto di 'invarianza idraulica ' e conseguente adozione di misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio;
- qualificazione e valorizzazione degli affacci verso l'asse della SP5 .

ART.25 AREE SPECIALISTICHE DIVERSE (DS,DSs, ID,)

1. Le aree specialistiche DS, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie:
 - DS aree per attività specialistiche terziarie, commerciali e ricettive esistenti,
 - DSs aree per attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco al coperto e all'aperto
 - ID distributori di carburante.
2. Gli interventi nelle aree DS/ ID si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.
3. Nelle aree DS sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire.

Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda.

 - le aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, la quale può essere aumentata esclusivamente alle condizioni che seguono;
 - è sempre ammesso il recupero per le funzioni proprie dei volumi esistenti diversamente destinati, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale. Solo per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è consentito l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 1 m.;
 - sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per l'intero edificio, in aggiunta all'ampliamento previsto in scheda di dettaglio, attuabili mediante il recupero di superfici esistenti con la chiusura di vani aperti anche solo con superfici finestate, e/o il recupero di parti non utilizzate (piani pilotis, verande, spazi comuni aperti ecc), purchè con essa coerenti;
 - è ammesso realizzare posti auto coperti o fabbricati per il ricovero auto, sia di tipo completamente interrato che mediante volumi in superficie, per il rispetto della dotazione di aree a parcheggio di cui alla L.122/89, ove la dotazione pertinenziale risulti assente o carente al momento di adozione del Progetto Preliminare di Piano, da reperirsi internamente all'area di pertinenza, nel rispetto comunque di un IC non superiore al 60%. L'intervento dovrà essere riferito all'intera area asservita all'immobile e dovrà prevedere idonea sistemazione a verde degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, soluzioni integrate con l'esistente o migliorative per i nuovi volumi, e allocazione di pannelli fotovoltaici o solari almeno su una falda;
 - sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III art. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina.
 - le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati fino al limite di cui all'art 9 c.7.;
 - gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, produttivi, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare oppure possono essere riconvertiti per le destinazioni proprie;
 - le attività commerciali sono disciplinate all'art 10. Sono comunque ammesse, ad esclusione delle aree già destinate a commercio, ove non già presenti, attività di vendita diretta per una superficie massima di vendita di 250 mq (esercizio di vicinato) per ogni azienda insediata.
4. Per le aree ID vengono confermate le condizioni e i siti degli impianti attuali, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate, in attesa di eventuali rilocalizzazioni. L'insediamento di nuovi impianti stradali di distribuzione dei carburanti, identificabili come aree ID e comprendenti il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie, è ammesso sempre mediante titolo abilitativo eventualmente convenzionato, nelle seguenti aree urbanistiche, purchè compatibili con le discipline dei vincoli territoriali di natura geologica e ambientale: aree DB, DB1, DM, DS in conformità alle prescrizioni urbanistiche di ciascuna area urbanistica e delle norme di settore. Nelle nuove attivazioni dovranno essere previste le modalità di cessazione, i tempi e le azioni di riqualificazione ambientale connesse ai depositi di carburante ed alle eventuali altre fonti di inquinamento. L'insediamento è inoltre ammesso nelle sole aree EE nelle fasce di rispetto stradale ai sensi dell'art 27 della LUR, nei tratti privi di vincoli paesaggistici.

5. Nelle aree ID esistenti valgono le seguenti prescrizioni:

- oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante sono ammesse, ad integrazione delle stesse, attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio di piccoli ricambi di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e pubblici esercizi nei limiti di quanto previsto dalla normativa di settore; per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 10 precedente;
- tutte le attività considerate proprie all'interno della destinazione ID di cui all'art 17, possono essere realizzate separatamente;
- le strutture delle aree ID esistenti o previste rispettano tutti i condizionamenti ed i vincoli del Piano di cui ai titoli III e IV;
- dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici: indice ID (escluso le tettoie o le pensiline) non deve superare il valore del 50%; indice IF non deve superare 0,4 mq/mq di SL e 1 piano f.t.; le distanze dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella D.G.R. n.48-29266/2000 e s.m.i. e nel precedente art 4.
- In caso di cessazione dell'attività presente le aree ID verranno assimilate alle aree DB di cui all'art 24.

6. Per la sola area DS afferente all'area commerciale di Mondovicino, soggetta a SUE relativo al PRG previgente (SUE - CC/o/01), e ricadente nei disposti di cui all'art 45 comma 2 delle presenti norme, si applicano, a SUE completato, le prescrizioni di cui al presente articolo con l'esclusione di ampliamenti di qualsiasi tipo.

7. Nelle aree DSs sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere o prevista, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire.

Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda.

- le aree prevedono un IF definito, calcolato sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, e un IC definito, come specificati in scheda normativa e di dettaglio;
- i campi sportivi coperti mediante strutture pressostatiche e/o assimilabili non rientrano nel computo della SL max ammissibile ma sono da conteggiarsi per il rispetto del IC.
- è sempre ammesso il recupero per le funzioni proprie dei volumi esistenti diversamente destinati;
- sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico degli organismi edilizi esistenti;
- è previsto il rispetto delle dotazioni di cui alla L.122/89 con le specifiche della scheda di dettaglio,
- sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III art. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina.
- le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni ove specificato in scheda di dettaglio.

Seguono le schede normative per le aree DS e DSs e le schede di dettaglio delle aree DSs.

DS	Scheda normativa
Area urbanistica	DS aree per attività specialistiche terziarie, commerciali e ricettive esistenti
sintesi struttura	Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema terziario esistente in aree con destinazione terziaria diversa
Localizzazione	Concentrico e territorio esterno
descrizione	Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, di matrice commerciale o terziaria, interclusi nel sistema urbano o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e la qualificazione
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera - riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale - riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe)
Destinazioni d'uso	Proprie : Tr, Ta, Tb Tc, Ti, Ts, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), Ra
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D
Modalità attuative	Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE -per interventi di ampliamento dei volumi esistenti è previsto il PdCC, qualora sia necessario per la dismissione di aree a servizi o per la realizzazione di opere di infrastrutturazione pubblica, in funzione delle destinazione prevista di tipo terziario (direzionale o commerciale) ai sensi dell'art 21 della LUR; -per interventi di RU è previsto il SUE nei casi ove l'intervento interessi una ST superiore ai 8000 mq; -per interventi di REC è previsto il IEU convenzionato, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico ai sensi di legge
Parametri urbanistici	IF= Conservazione delle consistenze edilizie esistenti. Ampliamenti possibili "una tantum" , con esclusione delle destinazioni Tc di nuova introduzione, in misura pari al 30% della SL esistente IC =esistente, fatto salvo incremento "una tantum", o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, fatta salva la realizzazione di parcheggi privati art 9 c.14, con IC 60%, Ipf =10% della SF libera in caso di NCA, NC, REC, RU Icv = 1 albero/200 mq di SC in caso di NCA, NC, REC, RU, e di SC aggiuntiva in caso di NCA Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.
Parametri edilizi	H max pari m 10 o conservazione dell'altezza esistente ove maggiore
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche). Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.
Prescrizioni specifiche	-i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV
Zona DM1444/1968	D

DSs	Scheda normativa
Area urbanistica sintesi struttura	DSs aree per attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco al coperto e all'aperto
Localizzazione	Aree orientate ad interventi di sviluppo o consolidamento, qualificazione del sistema del terziario sportivo privato
Localizzazione descrizione	Concentrico e territorio esterno
Obiettivi prestazionali	Aree che interessano tessuti esistenti o in previsione, marginali o esterni al sistema urbano, orientandoli a processi che ne garantiscano la qualificazione e l'integrazione paesistico-funzionale
	<ul style="list-style-type: none"> - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento o conservazione delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - gestione del sistema delle acque reflue - coordinamento al sistema di accessibilità veicolare e ciclopeditone esistente
Destinazioni d'uso	Proprie : Tr, Tb, Srp, Srs ,nei limiti definiti alla norma generale, Ammesse se esistenti: H, S (diversi da Srp, Srs), Ra
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D
Modalità attuative	Intervento diretto, PdCC o SUE
Parametri urbanistici	IF= 0,05 mq/mq o conservazione delle consistenze edilizie esistenti se superiori IC =30% o conservazione IC esistente ove superiore Ipf e Icv come da scheda di dettaglio Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9, monetizzabili ove indicato.
Parametri edilizi	H max pari 4,5 m (1 p.f.t) o conservazione dell'altezza esistente ove maggiore
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche). Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 Rispetto delle condizioni disposte negli elaborati geologici GA02 e GA03 e nel Rapporto Ambientale di VAS.
Prescrizioni specifiche	parcheggi da realizzare come da titolo IV art 36
Zona DM1444/1968	D

7. Per le aree DSs identificate in elenco a seguire, vengono riportate le singole schede di dettaglio con specifica degli obiettivi prestazionali e dei parametri urbanistici ed ambientali: indice fondiario massimo (IF), indice territoriale (IT), rapporti di copertura e permeabilità, tipologie edilizie e altezza massima (Hmax) modalità attuative, prescrizioni specifiche e/o ambientali:

DS1 – Sporting

DS2 - v.Fracchia

Si richiama per praticità l'art.3 c.8 rispetto alla coerenza dei contenuti delle schede di dettaglio:

-hanno valore descrittivo o di indirizzo le indicazioni di cui alle voci: *'area urbanistica'*, *'localizzazione'*, *'descrizione'*, *'superficie territoriale'*. Le restanti voci hanno tutte valore prescrittivo,

-per quanto attiene ai 'parametri urbanistici' individuati per le dotazioni di servizi sono ammesse modificazioni della localizzazione in sede di SUE nel rispetto delle quantità indicate in scheda e/o delle dotazioni minime di legge, qualora eccedenti,

-per quanto attiene alle infrastrutture viabilistiche sono ammesse modificazioni in sede di SUE per giustificate esigenze nel rispetto delle eventuali puntuali indicazioni di cui alle 'prescrizioni specifiche'.

DSs1	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DS1 Sporting
Localizzazione	Collina di San Lorenzo
descrizione	Area sportiva privata esistente
Obiettivi prestazionali	-consolidamento dell'esistente al fine del mantenimento della struttura sportiva legata prevalentemente agli sport del tennis e del nuoto -possibilità di trasformazione in coerenza della situazione idrogeologica locale -potenzialità per lo sviluppo delle attrezzature outdoor , sosta degli utenti, servizi per la ristorazione -riconoscimento degli spazi adeguati per la residenza di servizio
Destinazioni d'uso	Proprie :Tr, Tb, H, Srp, Srs, Ammesse se esistenti: R
Tipi di intervento	Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D, NC
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC ove necessario per interventi fino alla NC. SUE : per interventi di REC che interessino oltre il 40% delle strutture
Superficie territoriale (stima)	23900 mq
Parametri urbanistici	IF=0,05 mc/mq o esistente se superiore IC = 30% o esistente se superiore Ipf =70% della SF libera (al netto dei campi sportivi) Icv = 1 albero/200 mq di SC in caso di NC, REC, RU, e di SC aggiuntiva in caso di NCA Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 in caso di RU, NC, (in caso di demolizione e ricostruzione) Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9, monetizzabili
Parametri edilizi	H max 4,5 m(1 p.f.t)
Prestazioni ambientali	Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche). Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza Misure di mitigazione di cui all'art.8
Prescrizioni specifiche	- interventi, sia nelle parti libere che nelle parti edificate, da attenersi alla disciplina di cui all'art.41 classi 3B2 e 3A1 .

DSs2	Scheda di dettaglio
Area urbanistica	DS2 via Fracchia
Localizzazione	Fascia Ellero
descrizione	Area sportiva privata
Obiettivi prestazionali	-nuovo impianto sportivo per attività all'aperto (tennis, padel , gioco, piscina) inserito nel versante mediante interventi a contenuto impatto -formazione di attestamento e di circuiti ciclopeditoni per la fruizione della fascia dell'Ellero aperto al pubblico -potenzialità per lo sviluppo delle attrezzature outdoor , sosta degli utenti, servizi per la ristorazione -riconoscimento degli spazi adeguati per la residenza di servizio
Destinazioni d'uso	Proprie :Tr, Tb, Srp, Srv, Srs
Tipi di intervento	Sono ammessi gli interventi per la formazione dell'area di tipo NC Ad area ultimata saranno ammessi: MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, D
Modalità attuative	Intervento soggetto a SUE non frazionabile
Superficie territoriale (stima)	7500 mq
Parametri urbanistici	IF=0,05 mq/mq IC = 30%

	<p>Ip_f =80% (al netto delle aree sportive pavimentate e delle aree parcheggio)</p> <p>Ic_v = 1 albero/200 mq e con eventuale conservazione, ove possibile dell'esistente; sistemazione con alberature del parcheggio</p> <p>Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14</p> <p>Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9 la cui gestione sarà in carico all'attività</p>
Parametri edilizi	H max 4,5 m(1 p.f.t)
Prestazioni ambientali	<p>Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche).</p> <p>Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza</p> <p>Misure di mitigazione e compensazione da reperire nell'ambito della REL ai sensi dell'art.8, preferibilmente mediante interventi di riqualificazione del sistema vegetazionale boschivo e formazione di aree per fruizione aperta al pubblico.</p>
Prescrizioni specifiche	<p>-interventi in base alla disciplina dell'art 41 e art 4 c.6., con riduzione al minimo delle rimodellazioni dei suoli su versante</p> <p>-ammesse modifiche nell'adiacente area EFE a sud esclusivamente per adeguamento della viabilità privata esistente</p> <p>- ammesse coperture pressostatiche esclusivamente temporanee e rimovibili, eccedenti l'IC</p> <p>-aree a parcheggio da realizzare con sistemi di pavimentazione a verde (autobloccanti a verde , griglie salvaprato)</p> <p>- SUE sarà oggetto di uno specifico studio di inserimento paesaggistico, valutato da CLP, che terrà conto nella progettazione delle strutture, delle aree libere, delle possibili coperture pressostatiche rimovibili e del sistema vegetazionale, dei criteri di cui al titolo IV (art 34-37), delle componenti paesaggistiche interessate (art 33 e 32) e dei vincoli presenti (art 38) . Gli edifici dovranno avere impronte a terra adeguate ad una localizzazione che segua le curve di livello. Ai fini della verifica dell'inserimento nel contesto paesaggistico individuato nell'area dovrà essere predisposta una valutazione specifica con simulazioni, considerando i punti di vista presenti presso i centri storici di Piazza e Carassone, e che tenga conto anche della presenza delle coperture pressostatiche.</p> <p>-formazione di circuiti ciclopedonali a basso impatto (non asfaltati) da raccordare con il sistema di fruizione lungo Ellero, e da rendere accessibili dal centro storico di Breo e/o dall'area del piazzale Ravanet, da definire in accordo con il comune e da convenzionare.</p>

CAPO III – ARTICOLAZIONE DELLE AREE AGRICOLE

ART.26 AREE AGRICOLE (EE, EC, EPA, EF, EFE, EFO)

1. Il PRG individua nel territorio extraurbano, rappresentandole nelle tavole P3-P5, le seguenti categorie di aree agricole, disciplinate al presente articolo, che costituiscono attuazione ai disposti del PPR con riferimento alle specifiche dell'art.32 di cui alle schede normative:
 - EE, aree agricole a valenza produttiva,
 - EC, aree agricole a valenza ecologica, sotto-articolate in ECM - aree agricole a valenza ecologica di Monte Regale,
 - EPA, aree del parco agricolo,
 - EF, aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico, sotto-articolate in EFE - aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico dell'Ellero ed EFO aree agroforestali della riserva naturale di Crava Morozzo.
2. In tali aree ogni intervento deve essere orientato a:
 - mantenimento dell'uso agrario delle terre secondo tecniche agronomiche adeguate a garantire la peculiarità delle produzioni e nel contempo la conservazione del paesaggio,
 - salvaguardia della risorsa suolo attraverso il contenimento della crescita di insediamenti preesistenti extra-agricoli,
 - promozione delle buone pratiche agricole, la tutela e la valorizzazione degli elementi rurali tradizionali (siepi, filari, canalizzazioni),
 - potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti,
 - creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la valorizzazione agronomica del territorio agricolo,
 - conservazione, potenziamento o nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.
3. Ricadono in area agricola le aree A3 di cui all'art.20 che rappresentano gli insediamenti di impianto rurale di interesse storico, in cui gli interventi devono tendere a favorire il recupero e il riuso dei manufatti, adeguando gli edifici alla piena funzionalità, nell'ambito delle attività proprie.
In tutte le aree agricole il Piano recepisce la disciplina di cui alla L.R. 4/2009 e del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R, anche in materia di compensazioni forestali, da applicare in caso di intervento di riduzione delle aree boscate esistenti per usi agricoli. In tutte le aree agricole si applicano i disposti del Titolo IV artt.34.35,36.
4. Le aree agricole di cui al presente capo hanno una funzione di *'ambiti portanti della REL'* di cui all'art.37, per i quali deve essere mantenuta un'elevata permeabilità con contenimento delle superfici potenzialmente impermeabili e deve essere incrementata la *'rete minuta diffusa'*, con il potenziamento dei filari e della vegetazione lungo il sistema idrografico minore e sui confini dei lotti e lungo il sistema della viabilità rurale.
5. Ai fini delle presenti norme si intende per:
 - *azienda agricola*, un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse,
 - *centro aziendale*, un nucleo insediativo di servizio all'azienda agricola che comprenda la residenza dell'imprenditore agricolo e/o degli addetti alla conduzione del fondo ove necessaria. Si tratta di "nuovo centro aziendale" quando il nucleo sia al servizio di aziende agricole non censite nel Comune all'adozione delle presenti norme,
 - *allevamenti aziendali*, ovvero allevamenti che dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n° 258.. Gli allevamenti aziendali devono dimostrare la provenienza dell'alimentazione per il bestiame dai terreni aziendali in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione e devono garantire l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie.
Gli allevamenti conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie

coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui sopra.

- *allevamenti intensivi* sono quelli che eccedono i limiti di cui agli allevamenti aziendali. Gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati aziendali quando la superficie utile della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi –per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile- le seguenti quantità:

- 1) allevamento di bovini e di equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;
- 2) allevamento di bovini od equini con deiezione fluide o semifluide (sono escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento): mq. 45;
- 3) allevamento di ovini e caprini: mq. 70;
- 4) porcilaia per allevamento a ciclo chiuso: mq. 100;
- 5) porcilaia per allevamento di scrofe e vendita lattonzoli: mq. 160;
- 6) porcilaia per allevamento con solo ingrasso: mq. 75;
- 8) allevamento di capi minori. Mq. 50.

L'edificazione dei fabbricati per gli allevamenti intensivi è soggetta ai disposti del successivo c.9 lett.c).

- *lotto di pertinenza*, area a servizio dell'attività estesa alla pertinenza diretta catastalmente riconoscibile su cui insistono i fabbricati oggetti di intervento.
- *superficie fondiaria di pertinenza*, al fine dell'edificazione di unità abitative, area in proprietà cui vengono riferiti gli indici di edificabilità, i parametri, le condizioni che seguono e le valutazioni della dimensione aziendale, comprensiva delle aree in proprietà e in disponibilità.

6. Le prescrizioni generali per le aree agricole sono le seguenti:

sono ammessi *nuovi centri aziendali* quando possano garantire almeno 104 giornate lavorative. La limitazione suddetta non si applica:

- nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma di legge ;
- nel caso di rilocalizzazione di attività rurali superstiti nelle aree di insediamenti urbani, o quando con la rilocalizzazione, sia previsto il riuso degli immobili dismessi in conformità alle previsioni del PRG ;
- nel caso di potenziamento di insediamenti rurali esistenti e in attività con edifici per la residenza stanziale di imprenditori agricoli alla cui azienda siano ascritti gli insediamenti suddetti;

Sono ammessi *allevamenti intensivi* esclusivamente nel caso in cui l'azienda:

- sia dotata di aree di pertinenza sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabulati di cui al ³il Regolamento regionale 10/R/2007,
- sia dotata di impianto di depurazione e smaltimento dei rifiuti che rispetti le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento,
- sia attrezzata ai fini del rispetto dei livelli emissivi odorigeni di cui alla DGR 9/1/2017, n. 13-4554,⁴
- sia collocata entro una distanza non inferiore a quanto definito alla successiva 'tabella distanze' e comunque non inferiore ai limiti definiti dalla DGR n. 12-5250 dell'11/2/2002.

7. Le prescrizioni per gli interventi edilizi abitativi e strumentali sono le seguenti:

- gli edifici e le attrezzature destinate allo svolgimento dell'attività agricola sono consentiti purché funzionalmente collegati alle esigenze produttive dell'azienda agricola o di più aziende associate e purché le attività in essi svolgentisi siano comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 C.C.
- gli allevamenti, in funzione della dimensione e della tipologia, sono soggetti ai disposti della LR13/23⁵ ed al precedente c.5.
- il titolo abilitativo per la realizzazione delle abitazioni rurali e dei fabbricati strumentali è rilasciato ai soggetti di cui al c.3) dell'art.25 della LUR, in base alle limitazioni previste dalle leggi in materia. Tutti gli altri titoli abilitativi previsti dalle presenti norme sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, secondo le modalità ed alle condizioni stabilite dall'art.25 della LUR.;
- il titolo abilitativo può essere rilasciato inoltre per interventi infrastrutturali ai soggetti di cui all'art.25 c.4 LUR e/o nel caso di attività legate alla multifunzionalità agricola, ovvero per funzioni sociali quali agricoltura sociale, fattorie didattiche, presidi agricoli di prossimità, e per funzioni ricettive

³ "Regolamento regionale recante: 'Disciplina generale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue e programma di azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)'".

⁴ L.R. 43/2000 - Linee guida per la caratterizzazione e il contenimento delle emissioni in atmosfera provenienti dalle attività ad impatto odorigeno

⁵ Legge regionale 19 luglio 2023, n. 13 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione ambientale integrata. Abrogazione della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione)".

quali agriturismo, alloggi agrituristiche e spazi per campeggi ospitalità rurale familiare, alle condizioni previste dalla LR1/19.

- il rilascio del titolo abilitativo per interventi di REC, NCA, NC, è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto che preveda, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge:
 - il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola,
 - l'indicazione delle colture in atto, e di quelle -documentate- in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria
 - il vincolo 'non aedificandi' sia per le aree in proprietà che delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria
 - le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti nei termini di legge.

8. Le condizioni da rispettare per la realizzazione di tutte le strutture ad uso agricolo sono le seguenti:

- tutte le volumetrie da realizzare sono ammesse solo in assenza di alternative documentate di recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive;
- i depositi per effluenti zootecnici nelle ZVN -zone vulnerabili ai nitrati di cui alla tav.P4 deve sempre avvenire:
 - per materiali palabili su platea impermeabilizzata, dimensionata in base alla disposizioni regolamentari art 10 RR n. 10/R ed allegato 1, avente una portanza sufficiente a reggere, senza cedimenti o lesioni, il peso del materiale accumulato e dei mezzi utilizzati per la movimentazione, e le caratteristiche definite in regolamento e deve essere dotata di adeguata pendenza per il convogliamento verso appositi sistemi di raccolta e stoccaggio dei liquidi di sgrondo e delle eventuali acque di lavaggio della platea, il cui smaltimento deve avvenire con le modalità di legge.
 - per materiali non palabili con strutture tali da poter accogliere anche le acque di lavaggio delle strutture, degli impianti e delle attrezzature zootecniche, dimensionata in base alla disposizioni regolamentari art 12 RR n. 10/R ed allegato 1, adeguatamente impermeabilizzata

Sono escluse le platee e stoccaggi in aree esondabili di classe IIIA. In entrambi i casi dovranno essere assunte le necessarie misure per ridurre le emissioni odorigene in base alla D.G.R. n. 13-4554 del 9/1/2017.

- qualsiasi intervento previsto nelle aree di pianura (EE, EPA, EF) non potrà diminuire la dotazione vegetazionale presente nell'area strettamente asservita di progetto e nel caso ciò si rendesse indispensabile dovrà risarcirla in loco in misura identica rispetto alla superficie interessata mediante piantumazioni di specie autoctone arboreo-arbustive;
- ogni intervento di nuova costruzione ed ogni intervento di ampliamento e/o riqualificazione, percentualmente superiore al 50% della SL esistente, dovrà prevedere le misure relative al potenziamento del sistema vegetazionale di cui all'art. 8;
- le modalità insediative dovranno essere coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza, senza modificare sensibilmente la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti nel rigoroso rispetto delle indicazioni di cui al Titolo IV art.34,35;
- ogni progetto d'intervento che preveda interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici. I nuovi edifici devono configurarsi come complementi o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza. In particolare le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono alterare preferibilmente l'assetto del reticolo idrologico minore e l'assetto viario rurale, fatte salve puntuali esigenze tecniche non diversamente risolvibili.

9. I parametri per la realizzazione delle diverse strutture nelle aree agricole sono definiti a seguire, fatte salve le condizioni di cui al comma 8) ed eventuali altre limitazioni di cui alle presenti norme.

a, nuova edificazione di unità abitative

- gli interventi relativi alla residenza agricola devono rispettare i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 25 della LUR ovvero:
 - 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
 - 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
 - 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;

- 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per aziende);
- 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 165 mq di SL per ogni azienda.
- il volume edificabile per la residenza è calcolato, per ogni azienda, al lordo di eventuali abitazioni esistenti in aree agricole, e non potrà comunque superare i 1000 mc complessivi. Non sono computabili i terreni incolti e abbandonati. Solo in caso di recupero e conversione d'uso di strutture preesistenti non residenziali, con interventi fino alla REC, tale limite potrà raggiungere i 1500 mc..
- la nuova edificazione di unità abitative rispetta le distanze di cui al punto c), le altezze e gli IC di cui al punto b) e le condizioni di cui al c.7 e c.8, con le necessarie specifiche di cui ai punti successivi.
- gli interventi per la nuova edificazione di unità abitative sono rilasciati alle seguenti condizioni preventive:
 - presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente c.5; la documentazione allegata all'istanza deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili, di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili, dimensione, caratteri e colture degli stessi e per i mobili natura e funzione;
 - esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, -calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.)- superiore a 104, di cui al c.6. E' consentita una SL abitativa fino ad un massimo di 170 mq per un numero di giornate lavorative; per un numero di giornate maggiori di 300, il massimo arriva a 330 mq.
 - assenza, nell'area strettamente asservita al centro dell'azienda e all'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere recuperati, con interventi trasformativi, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze abitative, cui deve essere data priorità e che sono incentivati ai sensi del limite precedentemente fissato.
- alla definizione della superficie fondiaria di pertinenza per la valutazione degli indici di cui sopra concorrono tutti gli appezzamenti in proprietà o in affitto documentati dal concessionario. La capacità edificatoria può essere conferita anche da fondi non contigui, fino ad una distanza di 4 Km dal centro aziendale;
- il trasferimento di cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dell'art.25 della LUR. deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese dell'avente diritto. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi".
- i nuovi centri aziendali devono prevedere volumi per la residenza rurale e per gli altri fabbricati e strutture agricole organici alla conduzione dell'azienda agricola. Non è ammessa l'edificazione della sola residenza rurale non collegata a fabbricati strumentali;
- è sempre ammesso un ampliamento a tantum della SL esistente del 20% in eccedenza rispetto agli indici per adeguamenti igienico-sanitari delle strutture esistenti alla data di adozione del PP fino ad un massimo di 50 mq. di SL.

a1, fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura

- è consentita, ai soggetti di cui al c.7, la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.
- i fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura rispettano le distanze di cui al punto c), le altezze e gli IC di cui al punto b) e le condizioni di cui al c.7 e c.8, con le necessarie specifiche di cui ai punti successivi.
- le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento.

a2, fabbricati per il ricovero del bestiame

- è consentita, ai soggetti di cui al c.7, la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola di cui al c.5.
- i fabbricati per il ricovero del bestiame ricadono nella tipologia aziendale o intensiva in base alle definizioni di cui al c.5. Essi rispettano le distanze di cui al punto c), le altezze e gli IC di cui al punto b) e le condizioni di cui al c.7 e c.8.
- si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di

proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

- le domande dirette ad ottenere titoli abilitativi relativi agli allevamenti indicati nel presente articolo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a secondo del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

b, altezze e indice fondiario di copertura

L'altezza delle costruzioni non potrà superare:

- 7,50 m. per le residenze e 2 p.t.
- 8,50 m. per le strutture destinate all'allevamento ed alle altre funzioni di servizio all'esercizio dell'agricoltura,
- altezze superiori sono ammesse isolatamente per i silos legati a motivate esigenze tecniche del ciclo produttivo ed entro i 20 m di altezza.

L'indice fondiario di copertura IC sul lotto di pertinenza è pari al 25% per i fabbricati residenziali e funzionali ed al 50% per le stalle.

b1, interventi sul patrimonio edilizio esistente

- sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di cui alle schede normative delle diverse aree agricole per i soggetti di cui al di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che in medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, si rimanda ai disposti di cui all'art 27 c.2.
- sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all'azienda agricola degli agricoltori, ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dalle presenti norme.
- è consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti in tutte le diverse aree agricole, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla disciplina regionale di settore. Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte dell'avente titolo, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun titolo abilitativo. In questo caso il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per gli edifici già utilizzati ai fini della residenza agricola ed ai soli rustici ad essi adiacenti.

c, distanze tra fabbricati e dalle strade

La seguente tabella definisce le distanze da mantenere nella realizzazione di fabbricati rurali, sia residenziali (a) che strumentali (a1, a2), da attestare in sede di presentazione del progetto, rispetto agli elementi del contesto, ovvero: confini di proprietà, residenze non rurali, centro abitato (concentrico, Sant'Anna Avagnina) e delle frazioni (Breolungi, Merlo, San Biagio, San Giovanni, Gratteria, San Quintino, Rifreddo, Pascomonti, Pogliola), aree a servizi, edificato extra-agricolo.

tabella distanze da fabbricati

Fabbricati agricoli strumentali (*3)	confini proprietà		residenza conduttore		residenze non rurali o extra-agricole isolate e frazioni		centro abitato (Concentrico), aree di nuovo impianto e frazioni (*1)	
	A	I	A	I	A	I	A	I
<i>aziendali(A)/intensivi(I)</i>								
1) suini (*4)	10	20	10	50	20	50	100	500
2) sanati	10	20	10	50	20	50	100	250
3) avicoli	10	20	10	50	20	50	100	500
4) bovini, equini	10	20	10	50	20	50	100	125
5) ovini, caprini, cunicoli e capi minori	10	20	10	50	20	50	50	125

Fabbricati agricoli strumentali (*3)	confini proprietà		residenza conduttore		residenze non rurali o extra-agricole isolate e frazioni		centro abitato (Concentrico), aree di nuovo impianto e frazioni (*1)	
6)allevamento animali affezione (*2)	10	-	10	-	20	-	100	-
7)addestramento animali	10	-	10	-	20	-	100	-
8)attrezzature aziendali/strutture specializzate e serre	5	5	10-	-	20	20	100	50

*1 si riferisce alle frazioni di cui sopra ,

*2 vale per cani e gatti , ove non diversamente definito da ASL. Non applicabile alle strutture pubbliche di servizio quali il canile .

*3 concimaie e trincee di stoccaggio: distanze pari all'impianto a cui sono relative

*4 in caso di centri aziendali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare con localizzazioni a distanze inferiori a quelle indicate in tabella, è ammesso il mantenimento in esercizio, attuabile con tutte le tipologie di intervento compreso l'ampliamento in continuità con l'esistente esclusivamente localizzabile sul lato opposto rispetto a quello del limite della frazione.

Le distanze minime dalle strade sono quelle stabilite dall'art 39.

d, serre e attrezzature mobili

Sono ammesse le seguenti tipologie di strutture:

- serre fisse, sempre assimilabili alle attrezzature di cui alla lett. a1, eseguite con coperture e/o pareti a struttura leggera ancorata al suolo o ad altre strutture isolate oppure addossate a fabbricati esistenti, e realizzabili alle seguenti condizioni:
 - altezza massima al colmo della copertura non superiore a m. 6,00,
 - escluse dalle aree EC (poste ad est del T.Ellero) ,dalle aree EF, EFE, EFO
 - rispetto delle norme sulle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade stabilite per le altre costruzioni, e delle distanze minime definite in *tabella distanze*.
- coperture smontabili, permanenti, che comprendono tunnel estendibili e tenso-strutture, sempre assimilabili alle attrezzature di cui alla lett. a1, realizzabili in deroga agli indici IC, dotate di ancoraggi discontinui necessari a garantirne la stabilità, non devono superare l'altezza complessiva di 7,5 m e devono essere dotate di teloni di protezione di colore neutro che si inserisca nel contesto, .
- serre e attrezzature prive di fondazione, permanenti, realizzabili in struttura leggera, anche ove dotate di ancoraggi discontinui necessari a garantirne la stabilità, ed aventi un'altezza massima al colmo non superiore a m. 3,50. Le serre mobili osservano le distanze minime definite in *tabella distanze* e dalla proprietà stradale o comunque pubblica non inferiore alla loro altezza di prospetto, con un minimo dalle strade di m. 5,00 o da indicazioni dell'ente proprietari.

e, strutture a supporto della multifunzionalità agricola per destinazioni agrituristiche, culturali, sociali, sportive nel quadro della normativa di settore (L.R. 1/2019).

Sono ammesse le seguenti attività di cui alla normativa regionale: attività legate all'agricoltura sociale, fattorie didattiche, presidi agricoli di prossimità, e attività ricettive legate ad agriturismo, alloggi agrituristiche e spazi ospitalità rurale familiare, alle condizioni previste dalla LR1/19.

Sono ammessi, ove indicato nelle schede normative, recuperi delle strutture abitative esistenti con ampliamenti non superiori al 50% della SL dei fabbricati escluse le strutture di servizio di recente edificazione, con un IC del 40% del lotto di pertinenza. Nel caso di formazione di 'presidi agricoli di prossimità' l'ampliamento è portato al 70% e l'IC al 50%. Le strutture così destinate sono condizionate ad un atto di impegno al mantenimento della destinazione specifica. Sono ammessi interventi di adeguamento delle altezze dei locali con innalzamento del colmo del tetto fino a 1 m. salvo in caso di edifici segnalati di cui all'artt. 36 e 37.

f, attività florivaistiche. Sono ammesse strutture, attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovaistici unicamente se connesse , e con dimensionamento proporzionale, alle esigenze di aziende agricole, configurabili come attività agricola di cui al c.5. ove presentino caratteristiche diverse dovranno trovare localizzazione esclusivamente in aree destinate a produttivo o terziario. Le strutture potranno essere realizzate nei limiti di I_f pari a 0,3 mq/mq per un H max di 6,5 m..

Sono confermati gli impianti commerciali-florovaistici regolarmente realizzati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG ricadenti in area agricola; gli stessi potranno essere ampliati in contiguità con $I_f = 0,3$ mq/mq, con un ampliamento non superiore al 50% della superficie coperta esistente e con H max di m. 6,50. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati con forme e

materiali che ne favoriscano un corretto inserimento ambientale di cui all'art.34. Per quanto attinente le caratteristiche delle attività commerciali ammissibili e la dotazione di spazi a servizi ad esse connesse si rimanda all'art.10.

g, aree per il campeggio di transito e/o per nuove modalità di campeggio

Sono ammessi ai sensi della normativa regionale del settore agricolo LR1/19, spazi connessi all'attività agricola e agrituristica anche per l'ospitalità temporanea all'aperto di tende e/o camper e/o caravan, fino a 10 posti con occupazione di spazi afferenti solo l'area direttamente asservita in misura non superiore al 40% della SF. Tali aree non sono ammesse nelle aree EF/EFE/EFO e nelle EC ad est del t Ellero (collina di Gorzegna e di San Lorenzo) non ammettono alcun tipo di rimodellazione dei suoli per eventuali necessarie sistemazioni.

10. Nelle aree agricole vigono le seguenti limitazioni rispetto all'assetto vegetazionale:

- è vietato espiantare porzioni di vegetazione ripariale, o intervenire in qualunque modo su sorgenti, specchi d'acqua o rii minori di origine naturale di qualsiasi dimensione, in assenza di autorizzazione relativa agli interventi di sistemazione idrogeologica degli stessi. Tale autorizzazione verrà rilasciata in base ai criteri di cui al successivo Titolo V.
- è vietato l'estirpo non autorizzato e senza sostituzione con elementi vegetali autoctoni, di filari o macchie arboree, piantate o alberature isolate, siepi e altri elementi vegetali che costituiscono la trama della struttura agricola ed ambientale;
- eventuali interventi nelle aree a bosco identificate nella tavola P4 relativa ai vincoli, sono soggetti alla disciplina del Titolo V ed alla normativa di settore sopra richiamata.

Nelle aree percorse eventualmente da incendi, come periodicamente aggiornate ai sensi della L353/2000, vigono le prescrizioni di cui all'art.10 della citata legge e dell'art.11 c.7) della L.R.21/13, con le ulteriori specifiche relative alle aree protette di cui all'art.10 L.R.21/13.

11. La disciplina per le diverse aree agricole viene indicata nelle schede normative che seguono.

Seguono schede normative per le aree EE, EC, EPA, EF.

EE	Scheda normativa
Area urbanistica	EE- aree agricole a valenza produttiva
sintesi struttura	Aree agricole di elevato valore produttivo dei terrazzi dell'alta pianura agricola monregalese
Localizzazione	Aree comprese tra il t. Ellero e il t. Pesio ed il f. Tanaro.
Descrizione	Aree di valore agronomico di cui all'art. 20 del Ppr; in esse le attività agricole sono le destinazioni prioritarie e gli interventi devono essere volti a alla conservazione della risorsa costituita dell'alta pianura agricola monregalese. In esse valgono integralmente i disposti di cui ai commi da 2 a 10 precedenti
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> -conservare e potenziare la <i>qualità del Paesaggio agrario</i> conservando le matrici storiche del paesaggio - promuovere le produzioni agricole di qualità e la biodiversità agronomica (fasce legate al reticolo minore delle acque) - potenziare la permeabilità e le reti ecologiche minute -favorire la conservazione e lo sviluppo dell'imprenditoria agricola garantendone un rinnovamento generazionale -sviluppare un'agricoltura volta alla multifunzionalità a supporto della ricettività e del turismo legato al territorio -promuovere il recupero del patrimonio esistente ed in particolare delle cascine e delle tipologie storiche -potenziare il recupero virtuoso delle strutture recenti e fortemente incoerenti
Destinazioni d'uso	Proprie : AA, At, Att, Ai, Az, Ase, Asd, S(ove specificamente indicato) Ammesse ai sensi dell'art 27 per le diverse tipologie di attività
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 ad eccezione della RU
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo diretto, PdC, PdCC obbligatorio nel caso di interventi di cui al c.10 art 27 LUR
Parametri urbanistici	Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26 e 27
Parametri edilizi	Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26 H max 7,50 m per residenza su 2 p.f.t. H max per fabbricati strumentali 8,5 m. fatte salve le eccezioni
Prestazioni ambientali	Rispetto del Titolo IV
Prescrizioni specifiche	<i>Incentivi e compensazioni</i> Misure di compensazione per le nuove strutture agricole e/o disponibilità di aree per compensazione di interventi urbani: potenziamento della formazione di invasi e/o bacini per l'irrigazione o formazione di aree forestali di infiltrazione (AFI) per la ricarica delle falde idriche, come alternativa alle misure di compensazione di cui all'art 8 ed al comma 8 precedente. Esse sono da definire a parità di superficie da compensare per le AFI o mediante la formazione di un nuovo bacino per l'irrigazione da valutare nella situazione sito-specifica. La progettazione delle opere dovrà rispettare ogni altro vincolo o tutela di piano.
Zona DM1444/1968	E

EC	Scheda normativa
Area urbanistica	EC- aree agricole a valenza ecologica ECM - aree agricole a valenza ecologica di Monte Regale
sintesi struttura	Aree agricole di elevato valore ambientale della pedecollina e collina monregalese
Localizzazione	Aree comprese tra il t. Ellero ed il t. Ermena ed il confine orientale del comune, interessano i versanti collinari ad est di Monte Regale e della collina di San Lorenzo, ed aree comprese tra il rio Senestrera e la SP 564 Mondovi -Cuneo.
Descrizione	Aree di elevata biopermeabilità di cui all'art.19 del Ppr; connotate da una morfologia fortemente modellata, dalla presenza di un ecomosaico misto, a discreta frammentazione e con presenza diffusa di ampie fasce e macchie naturaliformi boscate e di un ricco patrimonio insediativo di cascinali impianto storico, prive di nuclei frazionali significativi fatta eccezione per Pascomonti. In esse le attività agricole devono essere volte al consolidamento della funzione ecologica al fine di favorire la biodiversità agronomica, alla valorizzazione della produzione agricola tradizionale, della fruizione e del paesaggio.
Obiettivi prestazionali	-conservare e potenziare la <i>qualità del Paesaggio agrario</i> conservando le matrici storiche del paesaggio - promuovere la biodiversità agronomica - potenziare la permeabilità e le reti ecologiche minute -sviluppare un'agricoltura volta alla multifunzionalità a supporto della ricettività, della didattica ambientale e del turismo legato al territorio -promuovere la fruizione delle reti dei percorsi e dei siti anche attraverso progettualità di iniziativa pubblica e privata -promuovere il recupero del patrimonio esistente ed in particolare delle cascate e delle tipologie storiche -promuovere la conservazione del sistema dei prati permanenti e degli spazi agricoli difendendoli da espansioni incontrollate della vegetazione boschiva, -garantire la continuità e la conservazione e di ampie fasce naturaliformi sui versanti meno soleggiati e lungo il sistema idrografico, la continuità e la permeabilità ecologica tra l'area collinare e la fascia dell'Ellero
Destinazioni d'uso	Proprie : AA, At, Att, Az, Asd, Al, Ase, S(ove specificamente indicato) Le destinazioni Al e Ase non sono ammesse nell'area EC posta ad est del t Ellero Ammesse ai sensi dell'art 27 per le diverse tipologie di attività
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 ad eccezione della RU
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo diretto, PdC, PdCC obbligatorio nel caso di interventi di cui al c.10 art 27 LUR
Parametri urbanistici	Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26, con le seguenti condizioni: -non sono ammesse alterazioni del sistema degli accessi fatte salve le modifiche atte al superamento di criticità di tipo idrogeologico, la rimozione di situazioni di pericolosità accertata degli accessi esistenti o gli adattamenti funzionali necessari. Se tali interventi ove ricadenti in ECM richiedono modifiche all'assetto delle infrastrutture con modifiche di tracciato saranno soggetti al parere della CLP..
Parametri edilizi	Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26 e 27. H max 7,50 m per residenza su 2 p.f.t. H max per fabbricati strumentali 8,5 m. fatte salve le eccezioni
Prestazioni ambientali	Rispetto del titolo IV
Prescrizioni specifiche	Misure specifiche per le <i>aree agricole a valenza ecologica di Monte Regale ECM</i> previste dalla disciplina della DGR 12 luglio 2019, n. 1-62 istitutiva del vincolo di tutela, sono richiamate all'art 21 scheda normativa BRM <i>Incentivi e compensazioni</i> Misure di compensazione, valevoli ad eccezione delle aree ECM, per le nuove strutture agricole e/o per interventi urbani di nuova costruzione: potenziamento della formazione di invasi e/o bacini per l'irrigazione o formazione di ' <i>aree forestali di infiltrazione</i> ' (AFI) per la ricarica delle falde idriche, come alternativa alle misure di compensazione di cui all'art 8 ed al comma 8 precedente. Esse sono da definire per le AFI a parità di superficie da compensare o mediante la formazione di un nuovo bacino per l'irrigazione da valutare nella situazione sito-

	<p>specifica. La progettazione delle opere dovrà rispettare ogni altro vincolo o tutela di piano.</p> <p>Incentivo per il recupero ad usi residenziali agricoli delle strutture esistenti, nella misura di un ulteriore 20% di SL recuperabile in presenza di un intervento che interessi il 100% della dimensione della ST dell'area direttamente asservita, realizzando una AFI o realizzando elementi della rete ecologica o anche realizzando un nuovo bacino per l'irrigazione.</p>
Zona DM1444/1968	E

EPA	Scheda normativa
Area urbanistica	EPA aree a parco agricolo
sintesi struttura	Aree agricole del sistema pedecollinare periurbano ad elevati livelli fruitivi.
Localizzazione	Aree comprese tra il margine urbano occidentale dell'altopiano del Ferrone ad est e al circonvallazione ad Ovest
Descrizione	Aree di valore agronomico di cui all'art. 20 del Ppr; connotate da una presenza mista con diffusa residenzialità extra agricola e l'insediamento dell'ospedale in un quadro rurale pedecollinare fortemente caratterizzato dal mix degli usi usi urbani legati al tempo libero e delle attività agricole. In esse le attività agricole devono essere volte al consolidamento della multifunzionalità agricola e della conservazione della qualità del paesaggio agrario .
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> -conservare e potenziare la <i>qualità del Paesaggio agrario</i> conservando le matrici storiche del paesaggio - promuovere le produzioni agricole di qualità e la biodiversità agronomica (fasce legate al reticolo minore delle acque) - potenziare la permeabilità e le reti ecologiche minute -sviluppare un'agricoltura volta alla multifunzionalità a supporto della ricettività e del turismo legato al territorio -promuovere il recupero del patrimonio esistente ed in particolare delle cascine e delle tipologie storiche -promuovere la conservazione del sistema dei prati permanenti e degli spazi agricoli difendendoli da espansioni incontrollate della vegetazione boschiva, -potenziare il recupero virtuoso delle strutture recenti e fortemente incoerenti
Destinazioni d'uso	Proprie : AA, At, Att, Az, Ase, Asd, S(ove specificamente indicato) Ammesse ai sensi dell'art 27 per le diverse tipologie di attività
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 ad eccezione della RU
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo diretto, PdC, PdCC obbligatorio nel caso di interventi di cui al c.10 art 27 LUR
Parametri urbanistici	Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26 e 27
Parametri edilizi	Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26. H max 7,50 m per residenza su 2 p.f.t. H max per fabbricati strumentali 8,5 m. . Non sono ammesse altezze maggiori fatto salvo quanto esistente.
Prestazioni ambientali	Rispetto del titolo IV
Prescrizioni specifiche	<p>Incentivi e compensazioni</p> <p>Misure di compensazione, per le nuove strutture agricole e/o per interventi urbani di nuova costruzione: potenziamento della formazione di invasi e/o bacini per l'irrigazione o formazione di aree forestali di infiltrazione (AFI) per la ricarica delle falde idriche, come alternativa alle misure di compensazione di cui all'art 8 ed al comma 8 precedente. Esse sono da definire per le AFI a parità di superficie da compensare o mediante la formazione di un nuovo bacino per l'irrigazione da valutare nella situazione sito-specifica. La progettazione delle opere dovrà rispettare ogni altro vincolo o tutela di piano.</p> <p>Incentivo per il recupero ad usi residenziali agricoli delle strutture esistenti, nella misura di un ulteriore 20% di SL recuperabile in presenza di un intervento che interessi il 100% della dimensione della ST dell'area direttamente asservita, realizzando una AFI o realizzando elementi della rete ecologica o anche realizzando un nuovo bacino per l'irrigazione.</p>
Zona DM1444/1968	E

EF	Scheda normativa
Area urbanistica	EF- aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico EFE - aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico dell'Ellero EFO - aree agroforestali della riserva naturale di Crava Morozzo
sintesi struttura	Aree agricole di elevato valore ambientale delle fasce fluviali dei corsi d'acqua principali della pedecollina e pianura monregalese
Localizzazione	Aree afferenti alle fasce fluviali dei corsi d'acqua delle aste principali del f. Tanaro,t, Ellero, Ermena, Pesio, Pogliola, Brobbio, e dalle aste minori del minori del Rio del Frocco, Rio D'Otteria inf, Rio Branzola, Rio Rifreddo, C. Fenestrera
Descrizione	Aree di elevata biopermeabilità di cui all'art.19 del Ppr; caratterizzate da habitat fluviali e da ecomosaico con alternanza di prati, pascoli e macchie boscate, quasi privo di insediamenti, segnato da orli di terrazzo con punti panoramici sulla piana i. In esse le attività agricole devono essere volte al consolidamento della funzione ecologica delle connessioni ecologiche sovralocali al fine di favorire la biodiversità agronomica.
Obiettivi prestazionali	<ul style="list-style-type: none"> -conservare e potenziare la <i>qualità del Paesaggio agrario</i> conservando le matrici storiche del paesaggio -consolidare la funzione di connettività ecologica con potenziamento della vegetazione ripariale e degli habitat fluviali con specie arboree e arbustive autoctone, eventuale formazione di zone umide e accessi pedonali al greto fluviale distanziati; controllo della buona qualità delle acque, esclusione di interventi trasformativi, anche sui bordi, che possano alterare l'ecosistema. - gestione e potenziamento degli habitat forestali come stepping stone della rete ecologica - promozione della gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale, favorendo osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, recuperando e riorganizzando in rete percorsi esistenti e realizzando eventuali aree di sosta a basso impatto, mediante il recupero dei cascinali e delle testimonianze storiche a fini didattici e fruitivi. - mantenimento del paesaggio agrario: conservazione dell'alternanza delle aree boscate con aree prative e formazione di siti interni di valore naturalistico, conservazione dei siti difensivi e/o delle strutture storiche legate alla fascia fluviale (archeologia industriale) - riutilizzo delle strutture storiche anche a fini didattici e fruitivi
Destinazioni d'uso	Proprie : AA, At, Att, Asd, Az, Ase, S (ove specificamente indicato nelle aree EFE ed EFO) Ammesse ai sensi dell'art 27 per le diverse tipologie di attività
Tipi di intervento	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 ad eccezione della RU
Modalità attuative	Intervento diretto: titolo abilitativo diretto, PdC, PdCC obbligatorio nel caso di interventi di cui al c.10 art 27 LUR
Parametri urbanistici	<p>Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26 e 27, con le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> -non sono ammessi nuovi centri aziendali , -è possibile il completamento dei centri esistenti e/o la dotazione di nuovi fabbricati strumentali qualora non esistano strutture edilizie recuperabili per le finalità aziendali e ove sia presente un piano di sviluppo aziendale che ne giustifichi la programmazione e la sostenibilità economica e solo esternamente alle fasce fluviali A e B ed alle aree di dissesto attivo, -ogni intervento di completamento ed ogni intervento di ampliamento e/o riqualificazione, percentualmente superiore al 50% della SL esistente, dovrà prevedere le misure di cui all'art.8 relative al potenziamento del sistema vegetazionale ed al reticolo ecologico, in misura doppia, - è ammesso l'insediamento di attività Att destinate a tempo libero e fruizione outdoor, senza realizzazione di strutture, che dovranno, su richiesta, essere oggetto di convenzionamento con il Comune; esse ammettono 'una tantum' anche per soggetti non ricadenti nel precedente c.7), la realizzazione di un fabbricato accessorio ai sensi dell'art 34 c.4 ad esse funzionale. In caso di cessazione dell'attività il fabbricato ricade nelle destinazioni d'uso AA, -non sono ammesse alterazioni delle trame particellari dei reticoli idrologici del paesaggio agrario, -le acque irrigue e le reti di canali, dovranno essere utilizzate con modalità che riducano le interferenze con l'ecosistema fluviale, e quindi le autorizzazioni alla

	<p>captazione di acque sotterranee dovranno, tener conto degli effetti di tali prelievi sull'agroecosistema e sull'ecosistema fluviale valutandone preventivamente le eventuali modifiche indotte dalla nuova disponibilità irrigua, le modalità di allontanamento degli scoli nel caso di irrigazione per scorrimento o infiltrazione laterale con particolare attenzione alla protezione delle falde non emunte.</p> <p>Per le aree EFE ed EFO sono inoltre ammesse cambi d'uso e recuperi funzionali per usi sociali, fruitivi, didattici e naturalistici delle strutture esistenti nel rispetto delle limitazioni idrogeologiche e, per l'area EFO, nel rispetto e/o in coordinamento con le indicazioni prevalenti dell'ente gestore.</p> <p>L'area EFO costituisce Parco territoriale ai fini della determinazione del bilancio degli standard art 22 della LUR di cui all'art 28. .</p>
Parametri edilizi	<p>Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26 e 27.</p> <p>Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26.</p> <p>H max 7,50 m per residenza su 2 p.f.t.</p> <p>H max per fabbricati strumentali 8,5 m. fatte salve le eccezioni</p>
Prestazioni ambientali	Rispetto del titolo IV
Prescrizioni specifiche	<p>Incentivi e compensazioni</p> <p>Misure di compensazione per le nuove strutture agricole e/o per interventi urbani di nuova costruzione: potenziamento della formazione di invasi e/o bacini per l'irrigazione o formazione di aree forestali di infiltrazione (AFI) per la ricarica delle falde idriche, come alternativa alle misure di compensazione di cui all'art 8 ed al comma 8 precedente. Esse sono da definire per le AFI a parità di superficie da compensare o mediante la formazione di un nuovo bacino per l'irrigazione da valutare nella situazione sito-specifica. La progettazione delle opere dovrà rispettare ogni altro vincolo o tutela di piano</p>
Zona DM1444/1968	E

ART.27 AREE EXTRA-AGRICOLE IN AREE AGRICOLE

1. Il PRG individua tipologicamente ai commi che seguono gli edifici e le aree con destinazioni extra-agricole e quelle a specifica connotazione, di cui alle seguenti categorie:
 - edifici rurali *'dismessi o non più necessari'* per l'agricoltura e/o di *rimozione di edifici agricoli recenti incompatibili*, di cui al comma 2,3 successivi,
 - edifici *ricadenti in classe di pericolosità 3C*, di cui al comma 4 ed all'art 7.c.3,
 - aree ed edifici *extra-agricoli a destinazione residenziale e produttiva*, di cui al comma 5,
 - aree dei cimiteri *per animali di affezione*, di cui al comma 6,
 - aree *per attività di allevamento, custodia e addestramento degli animali d'affezione* di cui al comma 7,
 - aree *per attività di maneggio*, di cui al comma 8,
 - aree *agricole ad edificabilità limitata*, di cui al comma 9.
2. Per gli **edifici rurali 'dismessi'** realizzati prima del 1977 ' o per gli edifici rurali **'non più necessari per l'agricoltura'** realizzati dopo il 1977, in cui l'attività si considera cessata ai sensi dell'art.25 della LUR e s.m.i, sono consentiti, oltre che gli usi propri dell'area agricola, anche gli usi Ra, Rt, Tr, Ts, H, Src, Sri alle seguenti condizioni:
 - è ammesso il recupero della sola parte abitativa rurale e della parte rurale già accorpata alla parte residenziale. I restanti fabbricati di impianto storico potranno essere recuperati per usi accessori, e qualora recenti (post 1945) potranno anche essere accorpati al fabbricato principale per gli usi propri ad esso riconosciuti;
 - il recupero può originare unità immobiliari aggiuntive rispetto a quanto esistente, nonché l'aumento delle unità abitative;
 - interventi ammessi fino alla REC nei limiti della STot esistente entro un massimo di incremento di SC del 20%.
 - deve sempre essere garantita la destinazione per gli usi accessori ed autorimesse nel rispetto della L.122/89; per le recinzioni si applica l'art. 89 del RE in area extra-agricola.
 - il recupero deve garantire in sede di progetto, l'urbanizzazione autonoma dell'area ove non già presente e l'allaccio alle reti fognarie, o in alternativa il rispetto della normativa nazionale e regionale relativa alla gestione dell'approvvigionamento idrico e smaltimento acque;
 - i fabbricati di cui al presente comma che vengono lecitamente trasformati agli usi ammessi ricadranno nella categoria dei fabbricati a destinazione extra-agricola di cui al successivo c.5.
 - il progetto di recupero potrà essere oggetto di intervento edilizio unitario IEU, esteso a tutta la pertinenza di cui all'art 4 c.12, ove necessario. Non sono ammessi interventi parziali e/o che escludano le pertinenze dirette;
 - tutti gli interventi di cui al presente comma devono prevedere le mitigazioni di cui all'art. 8 c.5 e le misure di cui al Titolo IV artt.34,35,36.
3. Per interventi specifici volti a rimuovere **edifici agricoli recenti incompatibili** rispetto alla tipologia rurale tradizionale o al contesto edilizio (quali capannoni in strutture prefabbricate e/o in struttura cementizia con tipologia propria del settore produttivo, strutture con destinazioni non rurali, tipologicamente miste e non di impianto storico in situazioni di degrado o di obsolescenza, strutture in lamiera o altri materiali tra loro incoerenti, strutture assimilabili da rilievo alle precedenti), sia isolati che localizzati presso complessi rurali, sono ammessi *incentivi*, in coerenza con la normativa vigente, di cui alle condizioni che seguono:
 - in caso di demolizione la superficie coperta può essere recuperata entro il limite del 25% della SC esistente ai sensi di legge nelle aree urbane di cui all'art 13 oppure in situ realizzando un massimo di 150 mq di SL.;
 - gli usi ammessi sono quelli propri dell'area agricola, e gli usi Ra, Tr, Ts, H, Src, Sri;
 - in caso di presenza di complessi rurali o edificato extra-agricolo in contiguità la quota di SL potrà essere realizzata in ampliamento ed in coerenza con la tipologia presente, mediante prolungamento o affiancamento della manica o di corpo giustapposto. L'intervento deve essere definito in unico progetto edilizio;
 - il recupero è funzionale agli usi ammessi ove avvenga in situ e agli usi propri delle aree urbanistiche di atterraggio in caso di spostamento;
 - è prevista la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze, ai fini dell'agibilità;
 - è previsto l'ottenimento di superfici permeabili finali di maggiore estensione rispetto a quelle iniziali, nei lotti oggetto di nuova costruzione,
 - l'attuazione con delocalizzazione prevede un SUE contestuale alla Variante parziale art 17 c.5 della LUR che definirà sia l'area di decollo che quella di atterraggio, valutando per entrambe il

bilancio dei carichi urbanistici nell'ambito della Capacità insediativa teorica (CIT) definita della Variante generale e dei parametri ambientali risultanti dal trasferimento.

4. Per gli **edifici ricadenti in classe di pericolosità 3C**, ricompresi nelle aree agricole EC ed EF e puntualmente individuati in cartografia nelle tavole P3/P5, valgono i disposti di cui all'art. 7 c.4.
5. Per le **aree e gli edifici extra-agricoli in area agricola**, identificabili in base alla destinazione autorizzata ed in essere alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale, e con riferimento alla pertinenza di cui all'art.4 c.12, costituiti da insediamento sparso, isolato o aggregato in agglomerati di dimensioni contenute, vigono le seguenti prescrizioni:
 - le destinazioni proprie sono le destinazioni di cui all'art 17: tutte le destinazioni agricole A, R (Ra, Rt), H, Tr, Ta, Ts, Tc (nei limiti dell'esercizio di vicinato) Pia, Pi, S. Sono escluse tutte le altre.
 - gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso di conferma della destinazione d'uso in atto o cambio d'uso a favore delle destinazioni d'uso proprie sono: MO, MS, RCA/RCB, REA/REB/REC. Nel caso di REC l'intervento deve configurarsi come una riqualificazione edilizia e/o urbanistica delle aree; per gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso cambio d'uso a favore dell'attività agricola si rimanda alle condizioni di cui all'art.26. Per gli usi 'esclusi' sono ammessi interventi di MO/MS;
 - limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio, è ammesso un ampliamento 'una tantum' del 20% della SL e della SC esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, per le destinazioni residenziali, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85, e con un minimo sempre ammesso di 25 mq; nonché del 30% della SL ed SC nel caso delle suddette destinazioni produttive/artigianali/terziarie. In entrambi i casi la SL aggiuntiva sarà in continuità con le strutture esistenti o potrà essere utilizzata per il recupero dei volumi accessori eventualmente presenti. E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale.
 - per le destinazioni residenziali e terziarie è ammesso il frazionamento e l'accorpamento immobiliare nonché l'aumento delle unità abitative; per le attività produttive non sono ammessi interventi di frazionamento rispetto alle attività presenti;
 - è consentita l'applicazione dell'art 34 c.4 per le costruzioni accessorie, fatta salva la presenza di vincoli specifici;
 - qualsiasi manufatto non potrà superare l'altezza esistente; tale altezza potrà essere adeguata per miglioramenti igienico-funzionali nei limiti di 1 m in gronda e/o al colmo. In caso di REC le altezze alla gronda saranno di m. 7,50 per gli edifici residenziali e di m. 8,50 per quelli produttivi;
 - in caso di interventi eccedenti la MO/MS per le attività produttive dovranno essere previste fasce perimetrali di mitigazione e di riduzione degli impatti ambientali, di profondità non inferiore a m.5 piantumate a filare multiplo e dotate di filtri arbustivi con essenze autoctone, o diversamente attrezzate su specifico progetto.
 - in caso di cessazione dell'attività esistente sono ammessi :
 - gli usi propri delle aree E con recupero, demolizione e ricostruzione e/o ampliamento delle strutture esistenti;
 - la rilocalizzazione con decostruzione complessiva della volumetria esistente residenziale o produttiva, alle condizioni del precedente comma 3. I fabbricati esistenti dovranno essere demoliti e le aree riqualificate e/o bonificate ai sensi delle normative ambientali vigenti. Ad operazioni effettuate la zona verrà normata in coerenza con l'area agricola di appartenenza.

Le aree e gli edifici di cui al presente comma sono assimilabili alle aree zone territoriali omogenee di tipo B e per le recinzioni valgono i disposti di cui all'art 89 del RE.

6. Il Piano prevede che nelle aree agricole siano ammesse destinazioni per le aree dei **cimiteri per animali di affezione** a sistema di inumazione. Tali aree vengono classificate come servizi privati ed identificate con sigla Sp.1/af, non potranno essere superiori ai mq 3000 di ST.e dovranno rispettare :
 - destinazioni d'uso a servizi di tipo generale,
 - vigenti norme igienico-sanitarie e indicazioni specifiche delle aziende sanitarie locali in sede autorizzativa,
 - compatibilità idrogeologica ai sensi del titolo VI e della l.r.39/2000,
 - accessibilità mediante viabilità esistente anche di tipo rurale. Non potranno essere realizzate nuove strade ne potranno essere asfaltate quelle esistenti,
 - possibilità di un basso fabbricato esclusivamente per le attività di servizio del cimitero, di max 35 mq privo di interrati, da realizzare con materiali tradizionali e copertura a falde,
 - possibilità di allocazione di lapidi a terra nei punti di inumazione, senza alcuna struttura in elevazione.

L'autorizzazione viene rilasciata su apposita richiesta mediante Deliberazione di Consiglio comunale preso atto delle verifiche dell'esistenza delle condizioni specifiche.

Nelle aree già individuate dal Piano nelle tav. P3/P4/P5 come cimiteri di cui alla sigla Sp.1/a, non potranno essere inserite ulteriori destinazioni, dovranno essere cintate in base ai disposti del REC, potrà essere ammessa la localizzazione di un'area sosta per un numero massimo di 5 veicoli, non asfalta, non pavimentata, ove non già esistente. Non sono ammesse strutture se non già disponibili da parte dell'azienda proponente.

7. Il Piano prevede che nelle aree agricole siano ammesse **attività di allevamento, custodia e addestramento degli animali d'affezione**. Per tali attività vigono le seguenti prescrizioni:
- destinazioni proprie Asd e tutte le destinazioni agricole A di cui all'art 17. Sono escluse tutte le altre;
 - la localizzazione può avvenire esclusivamente mediante il recupero di strutture esistenti con ampliamenti non superiori al 50% della SL dei fabbricati medesimi, con possibilità di nuove strutture di dimensioni non superiori ai 50 mq. La destinazione abitativa per il presidio connesso all'attività, ove non esistente, è ammessa nella misura di un unità immobiliare non superiore ai 150 mq.;
 - per le sole attività di addestramento, ammesse in tutte le aree E, ove disgiunte dalle precedenti, la localizzazione può avvenire alle condizioni di cui sopra oppure in aree libere con possibilità di realizzazione di una struttura di servizio non superiore ai 50 mq.;
 - le strutture così destinate devono dimostrare in sede progettuale il rispetto delle distanze minime definite in tabella distanze dell'art 26. Vigono tutte le disposizioni di cui ai titoli IV e VI.
8. Il Piano prevede che nelle aree agricole siano ammesse destinazione **per attività di maneggio, disgiunte dall'attività zootecnica**. Per tali attività vigono le seguenti prescrizioni:
- destinazioni proprie di cui all'art 17: tutte le destinazioni agricole A, Tr, Rt (esclusivamente a presidio dell'attività), S. Sono escluse tutte le altre,
 - insediamento di nuove attività mediante il recupero di strutture esistenti con ampliamenti non superiori al 50% della SL dei fabbricati medesimi,
 - possibilità di nuove strutture, anche per le attività esistenti, nel rispetto dei parametri edilizi IF = 0,05 mq/mq, IC = 30% (entrambi al netto dell'esistente), H max = 1 p.f.t., 4,5 m.,
 - recinzione esclusivamente a verde con rete con formazione di fascia di mitigazione arbustivo-arborata di spessore, variabile lungo tutto il margine, non inferiore a m.3,
 - possibilità di copertura dei campi sportivi all'aperto mediante strutture pressostatiche e/o assimilabili esclusivamente rimovibili stagionalmente, che non rientrano in SL, ma rientrano nel IC,
 - destinazione abitativa per il presidio connesso all'attività, ove non esistente, è ammessa nella misura di un unità immobiliare non superiore ai 150 mq..
9. Il Piano individua le **aree agricole ad edificabilità limitata** che comprendono:
- le aree individuate dal QP per un eventuale futuro ampliamento del polo produttivo e dell'area dell'ospedale, che verranno definiti mediante Variante strutturale di PRG secondo le procedure di legge,
 - le aree interstiziali ovvero le aree agricole che risultano intercluse tra aree classificate di tipo urbano.

Tali aree sono inedificabili; l'eventuale edificio esistente potrà essere esclusivamente oggetto di ampliamento nei limiti del 50% della SL esistente per i fabbricati strumentali per usi agricoli, o del 20% della SL esistente per usi extra-agricoli eventualmente presenti alla data di adozione del Progetto Preliminare.

CAPO IV - SERVIZI E RETI

ART.28 CITTA PUBBLICA' E SISTEMA DEI SERVIZI

1. Il Piano individua nelle tavole P3-P5-P6 con apposita indicazione le aree e gli immobili destinati a servizi pubblici e gli spazi pubblici, per assicurare la dotazione di "standard" previsti dall'art.21 e 22 della LUR e s.m.i. e per realizzare o integrare il patrimonio di strutture necessarie all'erogazione dei servizi pubblici. Essi sono identificati con le sigle SP.1 servizi di interesse locale e SP.2 servizi di interesse sovralocale.
In tali aree è sempre applicabile, fatte salve le ulteriori indicazioni delle presenti NTA, l'art.8 comma 1 del DPR dell'8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".
2. Gli interventi attuativi nelle aree destinate dal Piano a servizi sociali pubblici di nuovo impianto possono essere progettati ove occorre, mediante Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche, o con specifici progetti generali coordinati. Le utilizzazioni edificatorie per ogni tipologia di servizio sono definite in base ai progetti delle singole attrezzature e sulla base delle necessità delle amministrazioni competenti nel rispetto dei parametri prestazionali di cui ai successivi commi.
3. I cambi di tipologia di servizio tra le diverse specifiche previste da Piano all'interno delle due categorie SP.1 servizi di interesse locale e SP.2 servizi di interesse sovra-locale non costituiscono Variante di Piano.
Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 e 22 della LUR le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo.
Sono analogamente computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'Art. 21 della LUR. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico è stabilita di volta in volta dai S.U.E., fermo restando le prescrizioni del presente articolo.
4. Gli edifici pubblici esistenti ricadenti nelle aree a servizi potranno essere soggetti a tutti gli interventi di cui all'art.18 in relazione alle necessità degli enti competenti e proprietari, fatti salvi specifici vincoli di tutela di cui alle presenti Norme. Gli edifici presenti a destinazione diversa, ammessa in quanto esistente, non di proprietà pubblica, sono soggetti alle eventuali misure di tutela presenti ed ai disposti dell'art.17 c.4 con l'esclusione di qualsiasi ampliamento.
5. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo SP.1 e di tipo SP.2 sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione. Le quantità edificabili e di superficie coperta consentite nelle aree SP.1 ed SP2, ad eccezione delle aree di cui ai c.14,15,16,17, non sono specificate dal piano, ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati, fatte salve alcune prescrizioni di cui ai commi successivi.
E' sempre possibile nelle aree SP.1 e SP.2 la demolizione di fabbricati pubblici, ad eccezione dei fabbricati vincolati o di valore storico artistico ai sensi dell'art 24 LR56/77 (sia vincolati che segnalati), anche in presenza di vincolo 'ope legis', previo avvenuto svincolo da parte della Soprintendenza.
6. La localizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non realizzate e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifici convenzionamenti tra l'Amministrazione comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi. Tali interventi sono attuati all'interno di una convenzione con il Comune che oltre a regolare il regime giuridico del suolo, nonché le modalità di realizzazione e le forme di utilizzazione delle opere realizzate, disciplini fra l'altro:
 - l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico di una parte dell'area, fermo restando che allo scadere dei termini previsti dal convenzionamento tutta l'area sarà dismessa al comune;
 - le quantità di standard aggiuntivi (da reperirsi all'interno della stessa area SP, semmai in edifici multipiano o in sotterraneo) indotti dall'intervento, per soli parcheggi pubblici;
 - i parametri edilizi e urbanistici.

7. Ai fini della cessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le previsioni indicate all'interno delle schede d'area relative alle singole aree urbanistiche e delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno dei S.U.E. o delle concessioni ex Art. 49 LUR.
8. I nuovi spazi pubblici e le sistemazioni di quelli esistenti devono essere realizzati con caratteristiche tecniche e di materiali finalizzati a diversificare ed evidenziare le diverse funzioni assegnate (mobilità e sosta veicolare, pedonale, ciclabile, ecc.) con particolare attenzione alla segnalazione dei luoghi centrali, degli elementi culturali e storici e dei relativi percorsi ed accessi, nel rispetto delle eventuali altre indicazioni di Piano e del Rapporto Ambientale di VAS. Gli interventi su detti spazi sono volti a :
 - ridefinire, ove necessario, gli usi degli spazi diversamente destinati senza che ciò costituisca Variante di Piano,
 - individuare soluzioni coerenti e coordinate per il sistema del verde secondo gli obiettivi dell'art 37,
 - privilegiare la formazione di reti di percorsi in viali alberati, la realizzazione di aree ampie e non frammentate, la mitigazione delle localizzazioni impiantistiche specifiche,
 - prevedere la risagomatura delle sedi stradali in ordine al miglioramento della circolazione veicolare e della fruibilità pedonale,
 - prevedere l'eventuale inserimento di moderatori di velocità del traffico veicolare,
 - individuare eventuali aree a parcheggio interrate atte a soddisfare il fabbisogno previsto dal Piano, riducendone gli impatti di superficie,
 - sulle aree destinate a parcheggio pubblico o asservito all'uso pubblico é ammesso realizzare tettoie di copertura dotate di impianti fotovoltaici che nel caso non costituiranno superficie coperta SC.
9. Le aree a servizi sono articolate nelle seguenti due categorie:
 - a, **Servizi di interesse locale**, sigla generale SP.1, ai sensi dell'art. 21 LUR, che comprendono i servizi in elenco, dettagliati nei commi successivi :
 - **SP.1/i**, aree per istruzione, scuola dell'obbligo- elementari e medie e del pre obbligo- asili nido e scuole materne e strutture connesse quali attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia(destinazioni Sri, Srp, Srv) e ristorazione direttamente connessa e pertinente alle precedenti attività (destinazione Tb pubblici esercizi),
 - **SP.1/a**, attività di interesse generale comprendenti servizi culturali, amministrativi, politici, religiosi, assistenziali, sanitari di base, commerciali pubbliche-mercati, e per lo spettacolo (destinazioni Src, Sc, Sgs, Srp, Srv) e la ristorazione (destinazione Tb pubblici esercizi) connessa e pertinente alle precedenti attività
 - **SP.1/p**, parcheggi di attestamento (sigle P1-P5) e parcheggi locali, stazione degli autobus (destinazioni Srp, Srpa),
 - **SP.1/v**, sistema del verde e dello sport, che concorre con il sistema della mobilità lenta di cui all'art 31 alla formazione della REL di cui all'art 37, articolato in: attrezzature per il verde, e attrezzature sportive al coperto ed allo scoperto, per la ricreazione e lo svago in genere e per il tempo libero, comprensive di spazi a verde (destinazioni Srv, Srs) e la ristorazione (destinazione Tb pubblici esercizi) connessa e pertinente alle precedenti attività, aree per orti urbani (destinazione Srv)
 - **SP.1/pp**, servizi per le attività produttive, che comprendono servizi per parcheggi, verde e verde attrezzato, strutture di servizio per centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie quali servizi postali, bancari, informatica, sindacali e associativi e sociali, tecnologici, sanitari e di sicurezza delle cose, persone ed impianti, e di gestione associata, ecc (destinazioni Sp, Sd).
 - **SP1/af**.cimiteri per animali di affezione, disciplinati all'art 27 c.6,
 - **SP1/imc**, cimiteri disciplinati all'art 30,
 - **SP1/lm**, impianti diversi, disciplinati all'art.30.
 - b, **Servizi di interesse sovra-locale**, sigla generale SP.2, ai sensi dell'art.22 LUR, che comprendono i servizi in elenco, dettagliati nei commi successivi:
 - **SP.2/o**, attrezzature sanitarie ospedaliere, amministrative, sanitarie e socio-assistenziali (destinazione Src, Sgs, Srp)e la ristorazione (destinazione Tb pubblici esercizi) connessa e pertinente alle precedenti attività,
 - **SP.2/v**, attrezzature e impianti per il tempo libero, lo sport e attrezzature connesse: aree verdi , parcheggi, impianti, edifici per la custodia, la manutenzione delle attrezzature, per la ristorazione (direttamente connessa agli impianti e senza accesso diretto verso l'esterno) ed il servizio all'utente (destinazioni Sgp, Srs, Srv, Srp , Tb pubblici esercizi connessa e pertinente alle precedenti attività),
 - **SP.2/a**, impianti e attrezzature per attrezzature di interesse collettivo, servizi generali e di sicurezza pubblica, servizi culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività quali aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia (destinazioni Src, Sc, Sgs, Srp, Srv), ,

- **SP.2/i**, istruzione secondaria superiore (destinazioni Sgi, Srp, Srs, Srv) ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività ovvero attrezzature sportive aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e la ristorazione connessa e pertinente alle precedenti attività (destinazione Tb pubblici esercizi).

Sono inoltre previsti:

- i **servizi compensativi e/o ecosistemici**, ovvero fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento urbano di supporto alla Rete Ecologica comunale, sigla **FE**, di cui all'art 37, a carattere ambientale, ricreativo o di sostegno alle attività urbane (destinazioni See, Seg), ricadono in entrambe le categorie in funzione della localizzazione.

- i servizi SP.2/v-F1, F2, F3, F4, F5 che attengono ai 'poli del verde e dello sport' (tav. P3.1/2) appartengono ai servizi art 22 della L.R.56/77 e sono legati alle progettualità strategiche di cui all'art 16 e sono quindi volti allo sviluppo ed alla valorizzazione prioritaria delle attività di tipo sportivo e per il tempo libero di livello sovralocale.

10. Le aree per servizi SP1 e SP2 ammettono la realizzazione di *strutture di interesse collettivo* per le funzioni di cui al c.9 lett.a) e lett.b).

Nelle suddette aree si dovranno prevedere sistemazioni ambientali delle parti libere da attrezzare nel rispetto delle leggi di settore ed applicando i criteri di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Rientra tra le strutture di interesse collettivo il tunnel sotterraneo che collega l'ex Tribunale con i bastioni ad est, e che esce in superficie presso il vicolo G Pizzo, indicativamente individuato nella tavola P6.5, per il quale oltre i regimi di tutela propri della struttura storica, valgono le indicazioni di cui al presente comma.

Il servizio SP.2/a (area ex Italgas in sponda sx Ellero) è soggetto alle specifiche limitazioni conseguenti al processo di bonifica ambientale ed alle prescrizioni relative al f.92 m.2511.

- 11 Le aree a *parcheeggio SP.1/p* comprendono tutte le opere connesse ivi comprese le attrezzature a parcheggio in elevazione (multipiano) o in sottosuolo, nonché le stazioni degli autobus, ove compatibili con la classe di pericolosità idrogeologica. L'ubicazione e la figura geometrica delle zone a parcheggio individuate dal Piano, a servizio di insediamenti residenziali, produttivi o terziari, può subire lievi modificazioni in sede esecutiva, nel rispetto dell'impianto urbanistico complessivo previsto, ferma restando la quantità di legge, e in quanto la modificazione consenta equivalenti o migliori requisiti di prestazione del servizio. La diversa configurazione dell'area è ammessa senza che ciò costituisca Variante. Nelle aree destinate a parcheggio di dimensione adeguata è sempre ammessa la realizzazione di attrezzature per la sosta in sottosuolo (autorimesse collettive o box) nel rispetto dell'accessibilità in sicurezza e della circolazione stradale. La dotazione di aree a parcheggio deve essere prevista anche per destinazioni a servizi pubblici ove aperte al pubblico, e dovrà essere stimata in fase progettuale in base alle leggi di settore e/o ad esigenze specifiche. I parcheggi vengono sempre realizzati con le modalità di cui all'art.36 commi 9 e 14. Sono ammesse nei parcheggi sia pubblici che privati e nelle stazioni degli autobus, con la sola eccezione delle aree A1, tettoie a supporto di pannelli fotovoltaici che non costituiscono Superficie coperta.

I parcheggi di attestamento di cui alle lettere P1-P5, in tavola di Piano, costituiscono i punti nodali dell'accessibilità urbana, e prevedono interventi pubblici e/o privati convenzionati, di riqualificazione e razionalizzazione delle aree con le specifiche che seguono:

- P1: attestamento delle linee urbane ed extraurbane degli autobus,
- P2, P3, P4, P5 : attestamenti veicolari da qualificare con implementazione delle dotazioni a verde, servizi funzionali alla sosta (biglietterie, servizi igienici), strutture informative turistiche, collegamento alle fermate delle linee urbane.

12. Le aree a *servizi per il verde e lo sport e tempo libero SP.1/v ed SP.2/v (F1, F2, F3)* ammettono l'insediamento delle attività di cui al precedente comma 9 e la realizzazione di strutture di interesse collettivo per le relative funzioni; si dovranno prevedere sistemazioni ambientali con superfici permeabili, con messa a dimora di alberi e arbusti secondo una distribuzione di impianto coerente con le finalità dell'area e con le esigenze delle specie prescelte. Le aree a servizi per il verde con sigla SP.2/v- F4 Rimembranza, e tutte le aree SP1/v della Collina di Piazza, prevedono esclusivamente sistemazioni a verde privo di volumetrie, ma ammettono attrezzature ed impianti per la fruizione.

Per gli impianti sportivi di proprietà pubblica, l'Amministrazione Comunale può inoltre ammettere sia all'interno di fabbricati esistenti che mediante nuove strutture l'insediamento di destinazioni di tipo ricettivo (ristorazione) collegate funzionalmente all'impianto stesso. Sono ammesse in misura analoga anche all'interno dei servizi privati previo atto di vincolo e convenzionamento con il Comune di cui al c.5 e 6.

Nelle aree SP.1/v e SP.2/v sono infine ammesse strutture di servizio alla fruizione (quali esercizi pubblici per somministrazione cibi e bevande) la cui realizzazione è pubblica e/o convenzionata con il comune, sia in termini progettuali che gestionali.

13. Il verde di arredo stradale, ricadente nelle aree di cui alla sigla SP.1/v, è finalizzato al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione può prevedere oltre la sistemazione a verde, percorsi pedonali, per aree di svago e di riposo non attrezzate. L'attuazione avviene di norma contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi sulle aree contigue - incluse o meno in strumenti urbanistici esecutivi - o con intervento diretto del Comune, sempre mediante progetto specifico coerente con la progettazione dell'area di appartenenza o dell'infrastruttura cui attengono.
14. Le aree a servizi per le attività produttive SP.1/pp possono essere destinate a verde pubblico di interesse comunale o generale, a servizi di supporto per le attività produttive quali mense, pubblici esercizi, centri formazione e di ricerca, servizi sanitari, servizi amministrativi e sociali, servizi per l'ospitalità e la ricettività, servizi per il verde elementare connesso agli accessi urbani o a parcheggi, in relazione a specifiche esigenze di completamento della rete urbana delle aree produttive DB/DI/DM. Le destinazioni a verde e a parcheggio sono soggette ai parametri qualitativi di cui all'art 36. La definizione progettuale dovrà definire e verificare, mediante l'adozione delle soluzioni più idonee nel trattamento del sistema del verde ed in base a specifica progettazione delle stesse, la mitigazione degli impatti delle nuove costruzioni e l'inserimento delle stesse nel contesto insediato. La realizzazione di strutture di servizio è ammessa con applicazione di IF 0,30 mq/mq, H pari a 2 p.f.t., prevedendo ove possibile una dotazione di verde/parcheggi pari al 50% della superficie dell'area a servizi.
15. L'area individuata lungo la fascia fluviale del Pesio alla concorrenza della 'Riserva Naturale di Crava-Morozzo' esistente e facente parte del *Parco Naturale Marguareis*, disciplinata all'art 26 sigla EFO, costituisce per alcune contenute porzioni identificate con la sigla SP.2/v, dotazione ai sensi dell'art 22 della LUR con funzione di Parco Territoriale.
16. L'area individuata lungo la fascia fluviale urbana dell'Ellero - sigla SP.2/v- F1, all'interno del quale sono indicati percorsi ciclopeditoni che collegano il polo sportivo del Beila F2 a sud con il polo della Piscina F4 e con la rete urbana dei percorsi e con quella territoriale, prevede la possibilità da parte dell'amministrazione di precisare lungo di essi spazi attrezzati per la sosta di contenute dimensioni (non oltre i 50 mq) e/o progetti di valorizzazione legati alla fruizione ed al tempo libero su iniziative pubbliche o private da convenzionare con i proponenti; esso costituisce dotazione ai sensi dell'art 22 della LUR, con funzione di Parco Territoriale e ricade nell'ambito dell'applicazione dei meccanismi perequazione.
17. I servizi ricadenti nel polo produttivo di cui ai numeri SP.1/v n.38, SP.1/a n.308 e SP.1/i n.131, individuati in tavola P5, P6 con apposita simbologia, potranno essere rilocalizzati in funzione dei futuri programmi dell'amministrazione. Le aree di rilocalizzazione possibili attengono alle disponibilità del complessivo sistema dei servizi previsti dallo strumento urbanistico e, stante l'intercambiabilità delle tipologie di cui al precedente comma 3, potranno essere individuati in funzione delle opportunità e delle condizioni che l'amministrazione valuterà più coerenti con l'interesse pubblico.

ART.29 SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELL'ACCESSIBILITA'

1. Il sistema infrastrutturale dell'accessibilità si articola nel *sistema infrastrutturale* e nel *sistema della mobilità lenta* ed è rappresentato in tav. P3.a/b Componente Operativa- Organizzazione del territorio, nel suo assetto organizzativo e richiamato nelle tavole P5-P6 Organizzazione del territorio alle scale del 5000 e 2000, e comprende:
- sistema infrastrutturale, di cui al presente articolo:
- il *sistema viabilistico principale*, ovvero gli elementi dell'armatura territoriale generale di accesso al territorio
 - il *sistema tangenziale da completare*
 - il *sistema dei viali*, ovvero gli assi principali di attraversamento urbano con i relativi punti di ingresso
 - il *sistema viabilistico esistente e di progetto*, urbano ed extraurbano, che costituisce opera di urbanizzazione primaria comprendente i tratti viari in progetto
 - la *rete dei parcheggi urbani e dei parcheggi di attestamento*, che costituiscono opera di urbanizzazione primaria.
- sistema della mobilità lenta, di cui al successivo art.31
- l'*asse attrezzato di collegamento*
 - il *sistema dei circuiti ciclopeditoni*
 - il *circuito ciclopeditono sovralocale* (la 'Via Pedemontana')
 - le *infrastrutture per la risalita*
 - i *collegamenti verticali ed orizzontali*.

2. Il **sistema infrastrutturale**, individuato nella tav. P3, si organizza sulle grandi infrastrutture, di competenza statale e/o di altri Enti, compresa la viabilità di interesse nazionale, regionale di competenza dell'ANAS e della Provincia, e sulla viabilità comunale urbana ed extraurbana. Sono tracciati prevalentemente esistenti con l'eccezione del tratto terminale della Tangenziale, confermato e da completare, destinato ad unire la SS704 -Tangenziale di Mondovì alla SS28 del Colle di Nava, di competenza Anas e di alcuni tratti di completamento nell'area urbana.

Le tavole di progetto P3 evidenziano i sedimi destinati a viabilità distinguendo le:

- *sistema viabilistico esistente ed il sistema dei viali* cui il PRG assegna le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà o di uso pubblico;
- *tratti viari in progetto* dei quali è prevista la realizzazione secondo il tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica, sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- *sistema tangenziale* da completare, comprendente oltre l'asse in galleria, il raccordo con ponte sull'Ermena, per i quali la posizione ed il tracciato non possono avere valore prescrittivo e la cui realizzazione può essere attuata anche con differente soluzione demandata agli enti competenti.

I tracciati del sistema viabilistico esistente e di progetto, individuati nel dettaglio nelle tav. P5 e P6, possono subire variazioni in sede di progettazione esecutiva o in sede di strumenti urbanistici esecutivi nell'ambito dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, senza che ciò comporti Variante di PRG. Le aree che, ad esecuzione avvenuta del nuovo sedime, non risultino interessate dalle opere assumono la destinazione e la disciplina di utilizzazione propria delle aree adiacenti.

I nuovi tratti di viabilità e le rotonde in progetto prevedono sempre una fascia di m.10 ai fini del perfezionamento dei tracciati in fase attuativa all'interno della quale eventuali modifiche non costituiscono variante di PRG.

Per quanto concerne le nuove opere quali: sottopassi, sovrappassi, percorsi a scalinata di risalita, passerelle pedonali ecc., di cui alle indicazioni attinenti ai '*collegamenti verticali e orizzontali*', la loro indicazione grafica ha valore indicativo, suscettibile quindi, in sede di progetto esecutivo, di ragionevoli variazioni.

3. Il Piano identifica in cartografia tav. P5, P6 le strade esistenti pubbliche individuando le parti in progetto. Per quanto riguarda le strade private, non espressamente riconosciute, la gestione è affidata ai privati, ed è sempre possibile l'acquisizione da parte del Comune nelle forme di legge, al fine di completare parti della rete urbana, ai sensi dell'art.9.

Le nuove strade e gli interventi di rifacimento o modifica della rete esistente dovranno sempre prevedere in sede di cessione relativamente ad interventi edilizi :

- le rete di raccolta e smaltimento delle acque reflue di superficie,
- l'illuminazione pubblica,
- la possibile dotazione di percorsi ciclopeditoni, ove previsti nelle tavole,
- l'eventuale ripristino, nei tratti individuati dal Piano in aree del Centro Storico o rinvenuti in sede realizzativa in tutte parti del territorio, del manto di usura storico o tradizionale (lastricato, acciottolato, ecc).

Gli interventi sulla viabilità esistente devono tendere a realizzare le caratteristiche di cui sopra, anche con arretramento di edifici e manufatti preesistenti, nei limiti imposti da ogni altra disposizione di piano (allineamenti, prescrizione di tipo di intervento, ecc.).

L'uso di spazi pubblici o privati, viabilistici o connessi, con installazione di strutture a carattere precario volte ad un'utilizzazione temporanea e/o stagionale a carattere collettivo (chioschi, dehors, ecc.), è subordinata ad autorizzazione temporanea, previa verifica da parte dei LL.PP. della compatibilità ambientale e funzionale rispetto agli spazi limitrofi e rispetto alla sicurezza della circolazione stradale ed alla coerenza progettuale.

I sedimi della viabilità esistente manterranno le sezioni attuali e/o saranno oggetto di specifica progettualità da parte del settore LLPP per modifiche ed integrazioni. In particolare per quanto attiene la progettualità legata la sistema dei viali e delle porte urbane.

La viabilità pubblica di progetto non avrà sezione inferiore a m. 7,50 quando dia accesso a più di cinque unità immobiliari, e di m. 6,00 in ogni altro caso, se a doppio senso di marcia, ove non diversamente indicato dall'ufficio LLPP . Gli assi principali di progetto riportano le dimensioni nelle tavole P6. La viabilità di progetto dovrà essere dotata di marciapiedi di dimensione non inferiore ad 1,5 m. per lato, ove non diversamente indicato dall'ufficio LLPP.

- La viabilità privata dovrà avere le caratteristiche di cui all'art 125 del RE.
La viabilità minore del territorio agricolo sia pubblica che privata (strade interpoderali/vicinali sia private che ad uso pubblico, e strade private) rispetteranno le seguenti limitazioni:

- nuovi tracciati di strade private, strade interpoderali/vicinali e di fossi permanenti dovranno essere preferibilmente accompagnati da filari alberati o siepi naturaliformi, sempre nel rispetto delle distanze minime ammesse da Regolamento di Polizia Rurale;
- non dovranno essere alterate le dimensioni dei tracciati viari esistenti, fatti salvi i necessari adeguamenti della viabilità pubblica e privata in ordine alla sicurezza e funzionalità. Potrà essere asfaltata o pavimentata con materiali idonei solo per esigenze legate alla pericolosità dei transiti e/o in corrispondenza degli innesti sulla viabilità principale per un tratto di lunghezza compresa tra i 10-30 m.;
- tracciati persi o in abbandono, la cui presenza sia comprovabile potranno essere recuperati mantenendone la dimensione e non superando comunque i 4 m di larghezza;
- nuovi tracciati agricoli eventualmente necessari, ove ricadenti in area boscata, devono rispondere ai disposti della L.R.4/2009 e del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R.

4. Il Piano definisce le **fasce di rispetto della viabilità** nelle tavole P4 (assetto dei vincoli), P5, P6, ai sensi del Nuovo Codice della Strada, che si intende richiamato e prevalente. Esse sono organizzate in base alle categorie di legge e verranno precisate in situ a partire dal 'confine stradale', così come definito dall'art.3 del Nuovo Codice della Strada. Esse hanno carattere permanente se riferite alla viabilità esistente e confermata del PRG o carattere temporaneo se riferite a nuova viabilità in progetto; in questo ultimo caso, ad esecuzione avvenuta, le fasce di rispetto saranno da applicare al manufatto realizzato (piattaforma stradale e marciapiedi).

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal Piano, nelle fasce di rispetto alla viabilità veicolare è fatto divieto di nuove costruzioni; è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti di SL, non superiori a quelli ammessi dalle norme di ogni singola area urbanistica e non superiori al 20%, per sistemazioni igieniche e tecniche. Detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata.

Nelle fasce di rispetto stradali possono essere inoltre ubicati:

- impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, ad esclusione degli impianti di produzione, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi;
- deposito a cielo libero delle materie prime e dei semilavorati funzionali all'attività in corso, solo dove espressamente consentito dalla zona urbanistica di riferimento, nonché stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti, nel limite e nel rispetto delle normative di settore.

Il rispetto degli arretramenti previsti è quindi dovuto in tutti i casi di nuova costruzione, REC ed ampliamento comportante aumento della superficie coperta. In tali fasce si applicano le distanze di edifici e recinzioni di cui al prospetto successivo:

Tabella delle distanze ai sensi del Codice della Strada								
Tipo strada	Distanze dei nuovi edifici dai cigli stradali				Distanze recinzioni dai cigli stradali			
	Fuori centri abitati (m)	Fuori centri abitati ma in aree urbane classificate ad intervento diretto (m)	Dentro centri abitati esclusi centri storici (A1) (m)	Dentro centri storici (A1) (m)	Fuori centri abitati (m)	Fuori centri abitati ma in aree urbane classificate ad intervento diretto(m)	Dentro centri abitati esclusi centri storici (A1) (m)	Dentro centri storici (A1) (m)
TIPO A	60	30	=	=	5)	5)	4)	4)
TIPO C	30	10	=	=	3)	3)	4)	4)
TIPO F	20	=	1)	2)	3)	3)	4)	4)
TIPO F vicinali	10	=	1)	2)	3)	3)	4)	4)

- 1) In assenza di specifiche indicazioni grafiche nelle tavole di piano, la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade, devono rispettare l'allineamento esistente dei fabbricati adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.
 - 2) In assenza di specifiche indicazioni grafiche nelle tavole di piano, gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento esistente su fronte strada
 - 3) Metri 3 o in allineamento con le recinzioni preesistenti
 - 4) Metri 1,5 o in allineamento con le recinzioni preesistenti o con gli edifici esistenti
 - 5) Metri 5.
5. Nelle fasce di rispetto della viabilità in territorio extra-urbano possono essere localizzate attrezzature di servizio alla mobilità, di cui alle aree ID, di cui all'art 25, quali impianti di distribuzione di carburante con eventuali impianti di lavaggio autoveicoli, ove non diversamente limitato dalle norme di area urbanistica, dalle norme di cui al Titolo II e delle limitazioni di tipo idrogeologico. Tali aree verranno attrezzate nel

rispetto della normativa di settore e comprendono le opere di allacciamento ai pubblici servizi, le strutture di guardiania e per la distribuzione, nonché i parcheggi, le pensiline e gli eventuali punti di ristoro e/o commerciali nei limiti dell'art 10. Ogni edificazione connessa all'impianto dovrà essere realizzata entro la fascia di rispetto stradale.

L'accesso alle aree di servizio deve avvenire tramite derivazioni stradali opportunamente attrezzate; l'area di servizio deve osservare una distanza di almeno m. 5 dal limite più vicino della piattaforma stradale, ed essere da questa schermata, nei limiti del Nuovo codice della strada, con alberature; la stessa schermatura è richiesta sui restanti lati dell'area di servizio ove questa ricada in aree destinate dal ad usi urbani.

6. Il Piano identifica ad ovest del Centro storico di Piazza la possibilità di realizzare un raccordo *veicolare Piazza -Breio* tra l'area parcheggio esistente e la viabilità esistente parallela al tracciato della funicolare verso nord. Il tracciato a senso unico di marcia avrà ampiezza non superiore a m.4, si disporrà su curve di livello e utilizzerà il sottopasso esistente della funicolare per raccordarsi alla viabilità. Il progetto del tracciato sarà oggetto di valutazione di impatto.

ART.30 SISTEMA DEGLI IMPIANTI E DEI SOTTOSERVIZI

1. Gli impianti tecnologici SP1/im, non ricadenti negli artt.21 e 22 della LUR, che comprendono opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica, bacini di raccolta di acque di superficie ad uso irriguo e non; rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi e per lo scarico delle acque meteoriche; rete per lo smaltimento dei rifiuti solidi; sistema di distribuzione dell'energia elettrica e rete delle canalizzazioni per gas e telefono; reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi pubblici impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale nonché quelle attinenti a tutte le opere dirette alla erogazione di servizi urbani di carattere tecnologico, ivi comprese le attività cimiteriali, di protezione civile e militare.
2. Gli impianti e strutture ad essi connesse sono finalizzati all'erogazione di servizi pubblici di carattere funzionale, tecnologico e possono essere realizzati anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal Piano ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade. Gli interventi sugli edifici esistenti saranno tutti quelli previsti all'art.18 con il limite del rispetto di tutti i vincoli territoriali presenti nel sito.
3. Per le infrastrutture citate, anche ove non specificamente visualizzate nelle tavole di Piano è sempre applicabile, fatte salve le ulteriori indicazioni delle presenti NTA, l'art.8 comma 1 del DPR dell'8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.
4. Per quanto riguarda le reti dei sotto-servizi, non individuate nelle tavole di Piano, sono tutte di interesse pubblico, rispondono alle rispettive discipline di settore e per la loro attuazione è sempre possibile fare ricorso a procedura ablativa, per la quale il presente piano costituisce apposizione di vincolo espropriativo.
5. Per quanto riguarda gli impianti per la raccolta differenziata, per la raccolta temporanea e la compattazione, le aree per il conferimento dei rifiuti inerti e ingombranti dovranno prevedere sempre opere di compensazione ambientale e di mitigazione ai fini dell'inserimento nelle aree circostanti. Tali aree ove si rendessero eventualmente necessarie, in aggiunta alle esistenti, per l'attuazione dei comparti di Piano, potranno essere individuate come quota parte dello standard per le urbanizzazioni secondarie di interesse generale afferenti il comparto.
7. Per quanto riguarda le aree per le attrezzature cimiteriali (sigla SP1/imc) si ammettono interventi di cui all'art 18 e la realizzazione di strutture di interesse collettivo con riferimento al Piano cimiteriale di dettaglio.
8. Per quanto riguarda gli impianti per la telefonia e i ripetitori radio-televisivi, essi possono essere ubicati nel territorio comunale in base ai disposti del "*Regolamento comunale per il governo dei processi di localizzazione delle Stazioni Radio Base per telefonia mobile, rete dati radio-tv e la tutela dai campi elettromagnetici*" vigente ed alla normativa di settore, che si intendono in questa sede integralmente richiamati.
Le misure di tutela paesaggistica e dei beni culturali di cui al Titolo V delle presenti norme ed ai relativi elaborati cartografici, si intendono prevalenti e costituiscono elemento di valutazione ai fini dell'applicazione del citato Regolamento. Per quanto attiene invece la compatibilità in caso di

modifiche delle destinazioni d'uso in presenza di siti esistenti di antenne della telefonia o radiotelevisive, valgono i parametri e le condizioni del Regolamento ai fini delle verifiche di compatibilità ambientale delle destinazioni da insediare.

9. Per quanto attiene alle aree ferroviarie, sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario, sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi. l'utilizzazione di tali aree ed i tipi di intervento ammessi sono disciplinati dalle specifiche leggi del settore .

ART.31 SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA

1. La rete della '*mobilità lenta*', rappresentata in modo distinto in tavola P5, P6, ed in modo aggregato in tavola P2-P3, è composta dai:

- a, *percorsi ciclopedonali urbani* articolati in funzione dell'organizzazione del sistema della viabilità urbana di cui all'art 29,
- b. *percorsi ciclopedonali extra-urbani*, ovvero percorsi di collegamento principali su sedimi esistenti o parzialmente da realizzare,

I percorsi a, e b, si realizzano sulla base di progetti di iniziativa pubblica o privata, per i quali si prevede la precisa identificazione dei tracciati in sede progettuale, senza che ciò costituisca Variante di PRG; il progetto prevederà anche l'eventuale asservimento all'uso pubblico e/o l'eventuale adeguamento dei sedimi ove ritenuto necessario dall'Amministrazione.

La rete costituisce parte essenziale dell'infrastruttura verde del comune, quindi gli interventi di nuova edificazione possono soddisfare in quota parte le dotazioni di cui all'art 21 della LUR. ai sensi dell'art. 9, mediante la realizzazione di parte della rete, che in tal caso costituirà standard per il verde, utilizzando sedimi sia pubblici, attrezzandoli e trasformandoli adeguatamente, che sedimi privati previa dismissione, con le procedure di legge, o asservimento all'uso pubblico, secondo le tipologie illustrate a seguire, applicando la disciplina specifica del RE e le eventuali ulteriori indicazioni definite, ove necessario, in sede di convenzione. I tracciati in previsione nelle tavole di Piano sono quindi indicativi e potranno essere perfezionati in sede attuativa tenendo presente le specifiche esigenze rispondendo comunque alle prestazioni indicate dal Piano.

2. Il Piano identifica i *percorsi ciclo-pedonali urbani* organizzati come segue in base al *sistema della viabilità urbana* di cui all'art 32, in

- a. *asse attrezzato di collegamento*, in sede propria sui sedimi esistenti, in affiancamento alla viabilità di distribuzione residenziale che sarà per quei tratti di tipo a velocità contenuta –zone 30 mediante l'uso di dispositivi di rallentamento-, con dotazioni arboreo arbustive a filare, compatibilmente con i tessuti urbani attraversati, con sistemazioni a verde e spazi multifunzionali per sosta/seduta di piccole dimensioni localizzati diffusamente, ove possibile in concorrenza di servizi sia pubblici che privati, e con soluzioni permeabili e sostenibili per i sedimi volti al drenaggio delle acque meteoriche,
- b. *percorsi collegati al 'sistema dei viali'*, da realizzare in analogia a quanto sopra con soluzioni preferenzialmente pedonalizzate nei tratti indicati e con scelte formali specifiche e improntate alla valorizzazione dell'accesso ai centri storici,
- c. *sistema dei circuiti ciclopedonali della rete urbana*, localizzati lungo la rete urbana di quartiere o di scorrimento, realizzati compatibilmente alla conformazione della rete stradale. I percorsi ciclopedonali devono rispettare le indicazioni e gli schemi progettuali del RE. I percorsi ciclabili e pedonali indicati sulle tavole di piano costituiscono rappresentazione schematica da precisarsi e/o completarsi attraverso specifici progetti di intervento di OOPP, in particolare per gli interventi di cui alle lettere a, b. La sezione minima dei percorsi pedonali è comunque non inferiore a m.1.50 e quella dei percorsi ciclabili a m.2.50, ove non diversamente definito dall'ufficio LLPP, sempre nel rispetto di quanto indicato dalle disposizioni sovraordinate in materia,
- d. *infrastrutture per la risalita e collegamenti verticali ed orizzontali*, rispettivamente riferiti a:
 - risalita con funicolare Breo-Piazza di cui all'art 32 c.2,
 - collegamenti orizzontali e verticali, intesi come relazioni funzionali da potenziare mediante la realizzazione o riqualificazione di collegamenti pedonali, precisati ove del caso nelle schede di dettaglio.

Nel caso in cui i percorsi di cui sopra interessino tracciati privati, la relativa formazione può avvenire tramite accordo tra i singoli proprietari ed il Comune per la concessione all'uso pubblico specificamente regolamentato, fatte salve le possibilità espropriative ai sensi di legge, in quanto dotazioni di cui all'art.21 della LUR .

3. Il Piano individua il **sistema degli itinerari ciclopedonali extra-urbani** organizzati in

- *itinerari ciclopedonali extra-urbani*, intesi quali percorsi prioritari per la fruizione del paesaggio agricolo collegati al sistema del verde urbano, sul sedime di strade pubbliche, in uso pubblico o private, o in aree destinate a servizi, di cui all'art. 28, sui quali potranno essere attivati progetti specifici di iniziativa pubblica o privata. Tali percorsi, la cui fruibilità e funzionalità deve essere mantenuta da parte della proprietà e garantita in sede convenzionale, ove ricadano in aree di trasformazione (ARU) o di completamento (C) sono soggetti anche ai disposti degli artt. 22,23. Nel caso in cui tali percorsi interessino tracciati privati, la relativa formazione può avvenire tramite accordo tra i singoli proprietari ed il Comune per la concessione all'uso pubblico specificamente regolamentato, fatte salve le possibilità espropriative ai sensi di legge, in quanto dotazioni di cui all'art.21 della LUR . Nei casi in cui il Piano individui percorsi ciclo-pedonali su sedimi da tempo inutilizzati e non recuperabili, tali percorsi potranno essere spostati, previo accordo con l'Amministrazione, su tracciati realmente esistenti, agricoli e/o interpoderali, che presentino analoga funzionalità all'interno della rete complessiva. Sono previsti i seguenti interventi:
 - sistemazione di apposita segnaletica orientativa e sistemazione a verde arbustivo o arboreo perimetrale, da adattare alle diverse localizzazioni con funzione di protezione, ombreggiamento e qualificazione,
 - adozione di misure per la riduzione dei rischi connessi all'uso promiscuo (ove consentito) ciclo-pedonale e veicolare,
 - formazione di parcheggi di attestamento per max. 5 autovetture non pavimentati, qualora lungo percorsi anche veicolari,
 - per i percorsi in sede promiscua su sedimi esistenti pubblici, le cui dimensioni verranno valutate dall'amministrazione in sede progettuale, devono essere sistemate e mantenute le pavimentazioni, utilizzando materiali ad elevate prestazioni e ridotto impatto ambientale, e/o utilizzando materiali idonei di riciclo, con l'esclusione dell'asfalto ove non sia già presente,
 - per i percorsi o tratti di nuova realizzazione in zone agricole, devono essere previsti sedimi sterrati su fondo in terra stabilizzata.
- *circuito ciclopedonale sovralocale*, di cui alla linea ferroviaria dismessa Bra-Ceva, di cui al successivo art.32 c.2.

CAPO V - COMPONENTI E CONTESTI PAESAGGISTICI

ART.32 COMPONENTI PAESAGGISTICHE

1. Il Piano disciplina ai commi che seguono le specifiche componenti paesaggistiche di cui al precedente art.14, individuate tutte nella tavola P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale, e riportate nelle tavole P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio agricolo – 1:5.000 e P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane – 1:2.000, in relazione alla scala necessaria per la rappresentazione. Esse sono le seguenti:

- rete viaria e ferroviaria storica,
- sistemi fortificati,
- aree e impianti della produzione industriale dell'ottocento e del novecento,
- aree a rischio archeologico,
- tratti stradali panoramici e assi prospettici,
- porte urbane e viali di accesso,
- belvedere, elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, fulcri del costruito,
- siti di interesse aggregativo ed identitario,
- varchi,
- crinali di valore paesaggistico.

2. Il Piano individua la **rete viaria e ferroviaria storica** nelle tavole P3 della Componente Operativa. Essa corrisponde :

- per la rete ferroviaria nelle tavole della Componente Operativa, all'attuale rete ferroviaria esistente ed alla linea Bra-Ceva oggi dismessa, ed alla risalita con funicolare Breo-Piazza;
- per la rete viaria al sistema delle viabilità ad oggi riconoscibile che costituisce elemento di struttura dell'organizzazione storica del comune e del territorio agricolo, definita dagli assi principali delle radiali verso le valli montane e verso la pianura e dalla rete secondaria minore. Viene riportata per le aree urbane in tavola P6 e per le aree extraurbane in tavola P5.

Lungo tali assi maggiori e minori, fatti salvi i tratti in cui le caratteristiche ed i tracciati si sono persi, verranno assunte in sede di intervento le seguenti misure:

- tendere a garantire la memoria storica, la riconoscibilità dei tracciati, la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi e morfologici;
- conservare i manufatti di valenza documentaria storica ad essi connessi se presenti, quali cappelle, piloni votivi, antiche pavimentazioni, muri a secco, ponti, canali, ponticelli, cippo, beni naturali di interesse geomorfologico ed eventuali altri non specificamente descritti;
- conservare e/o ripristinare filari o di elementi naturali di particolare valenza paesaggistica integrati al tracciato storico;
- non alterare in modo significativo i tracciati di accesso alle aree di impianto storico di cui all'art 20 delle presenti norme. Devono infatti essere mantenuti gli assi prospettici di accesso in particolare sui nodi storici prima citati, evitando la formazione di barriere di discontinuità visiva determinabile da elementi e/o manufatti (quali elementi in emergenza delle rotatorie, sovrappassi, cartellonistica);
- favorire l'uso pedonale e/o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico;
- recuperare i manufatti edilizi o di arredo che conservano residui segni del rapporto con i percorsi;
- ridurre l'impatto determinabile da pali, pavimentazioni improprie, insegne, manufatti in contrasto, recinzioni.

I sedimi della ex-linea ferroviaria Bra-Ceva potranno essere recuperati, nell'ambito del Sistema della mobilità lenta di cui all'art.31, in coordinamento con l'ente proprietario, come percorso ciclopedonale di livello sovralocale, ricadente nel *Piano regionale della mobilità ciclistica* quale rete regionale turistica (2° livello), con funzione di percorso ciclabile d'interesse regionale (PCIR), identificato come circuito 10 "Via Pedemontana".

3. Il Piano identifica in corrispondenza della Cittadella, della Porta di Carassone, di Carassone le permanenze del **sistema fortificato** antico, riportandolo nelle tavole P5-P6 della Componente Operativa, rispetto al quale per le strutture sono possibili esclusivamente interventi di restauro conservativo o manutenzione ordinaria, mentre per le aree del contesto vigono le misure di cui all'art 33 c.3.
4. Il Piano assicura il riconoscimento e la salvaguardia delle aree e degli impianti che caratterizzano il patrimonio della **produzione industriale dell'ottocento e del novecento** legato alla manifattura della ceramica tutelandone la riconoscibilità dell'impianto e delle peculiarità localizzative e consentendone

un coerente riutilizzo al fine di escluderne la perdita, riportandolo nelle tavole P5 della Componente Operativa. Negli interventi verranno assunte le seguenti misure, oltre quanto previsto all'art 33 c.3,

- privilegiare in modo non esclusivo il recupero anche per usi economici o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici di tipo culturale;
- mitigare o eliminare gli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalla presenza di manufatti recenti e/o progressi ma incoerenti.

5. Il Piano identifica le **aree a rischio archeologico**, riportandolo nelle tavole P5 e P6 della Componente Operativa. Nelle aree a rischio archeologico individuate nelle tavole di Piano, caratterizzate da evidenze archeologiche note, ma non ancora sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., artt.12, 13 e 45, ogni intervento di nuova costruzione che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse all'interno di tali aree, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza competente in materia di tutela archeologica, il cui parere vincolante, con le eventuali prescrizioni, deve essere acquisito prima del rilascio del titolo abilitativo ovvero dell'autorizzazione alla manomissione suolo pubblico, per concordare le modalità di esecuzione degli interventi, o in previsione di possibili varianti progettuali a tutela dei reperti e di una loro eventuale valorizzazione in sito. La Soprintendenza potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo e la documentazione delle evidenze archeologiche, da far effettuare da archeologi in possesso delle qualifiche specificatamente indicate nel D. M. 244 del 20/05/2019. Queste aree non sono da considerarsi vincolate e sono edificabili in base agli indici di edificabilità assegnati, seppure siano soggette ad azioni di tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di contesti archeologici. Le opere pubbliche rispondono ai disposti del D.Lgs. 36/2023 s.m.i ed all'art. 25 del D.P.C.M. del 14/02/2022.

6. Il Piano individua i **tratti stradali panoramici**, in quanto elementi su cui si focalizza la percezione di punti significativi ordinatori del paesaggio extraurbano, che ne permettono la leggibilità a scala territoriale. Sono riportati nelle tavole P5 e P6 della Componente operativa. Su tali assi non deve essere alterata la percezione sui beni storici di riferimento visivo e devono essere privilegiati gli interventi di qualificazione, per la mobilità lenta, la predisposizione di alberate e siepi in funzione ecologica, di segnalazione dell'assialità prospettica e della funzione documentaria di tali percorsi. Sono assi su cui promuovere interventi di "arredo vegetale", con la formazione di piccole zone per la sosta corredate da posa di alberature in grado di formare zone d'ombra, con funzione anche di supporto alla rete ecologica. Lungo i tratti panoramici sono da escludersi la formazione di barriere visive che possano alterare la vista, di ampio raggio, in particolare sulle aree A di cui all'art 20, e sui contesti paesaggistici il cui all'art.33, il cui areale costituisce il bacino visivo di riferimento. Sono da escludersi e/o da eliminare manufatti inerenti la cartellonistica pubblicitaria e/o arredi che possano alterare le visuali. Per la tutela delle visuali di lungo raggio verso la cornice montuosa alpina non sono ammesse costruzioni di altezza superiore a quella prevista per le aree agricole, ovvero m.7,5 per residenze e m.8,5 per fabbricati strumentali escludendo altezze superiori e fatte salve le altezze esistenti, per una fascia di m. 40 dalle strade o altezze che comunque interferiscano sul profilo paesaggistico percepibile. Gli interventi di ripristino della viabilità dovranno mantenere le aree di sosta esistenti e, in assenza, creare delle nuove aree attrezzate, opportunamente segnalate, al fine permettere la fruibilità dei luoghi di maggior valore del comune; tali aree dovranno di norma essere mantenute anche con l'eventuale taglio di masse arboree che impediscano le visuali sui panorami di lungo raggio.

7. Il Piano individua le **porte urbane** con i relativi **viali di accesso**, coincidenti con gli assi prospettici delle componenti del PPR, riportandoli nelle tavole P5 e P6 della Componente operativa, come spazi principali di accesso su cui attivare specifici programmi di riqualificazione urbana orientata a disegnare l'ingresso nella città storica, con la formazione di:

- spazi per la sosta , con funzioni di attestamento e interscambio,
- aree verdi di filtro tra interno e esterno,
- viali di accesso volti a supportare l'accessibilità della mobilità lenta,
- controllo degli interventi edilizi previsti nelle aree contigue che vi prospettano e/o che si relazionano,

demandando la disciplina agli interventi previsti dalle aree urbanistiche di appartenenza.

8. Il Piano individua i **belvedere, elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, e fulcri del costruito**, quali elementi e beni di particolare visibilità, che connotano il territorio, con funzioni anche orientative, per la percezione dell'identità dei luoghi, riportandoli nelle tavole P5 e P6 della Componente operativa. Essi sono storicamente deputati alla contemplazione del panorama e dotati di attrezzature finalizzate a tale scopo, quali panchine ed edicole informative che agevolino il riconoscimento dei punti singolari, dei caratteri e delle risorse del paesaggio circostante, eventualmente supportati da aree di sosta (max. 5 posti auto), anche ove non specificamente riconosciute dal Piano come aree a servizi

per la sosta, prive di pavimentazioni. Tali aree dovranno essere opportunamente segnalate e mantenute al fine permettere la fruibilità dei luoghi anche con l'eventuale taglio di masse arboree che impediscano le visuali. I contesti di tali beni, coincidono con i contesti paesaggistici o ricadono nelle zone A, per le quali vigono quindi le norme di cui all'art 20.

9. Il Piano individua i **siti di interesse aggregativo ed identitario**, quali luoghi di interesse simbolico-sociale da tutelare e valorizzare in quanto ritenuti importanti per la memoria collettiva della comunità e/o in quanto legati alla religiosità, a momenti storici particolari, ad attività significative legate ai costumi e alle consuetudini, riportandoli nelle tavole P5 e P6 della Componente operativa. Sono da mantenere, recuperare e da valorizzare in quanto luoghi di aggregazione, anche per funzioni didattiche, sociali, culturali e per il tempo libero, coinvolgendo la tutela e l'organizzazione dei loro contesti al fine di permetterne la riconoscibilità e la realizzazione delle dotazioni necessarie alla loro fruizione. In tali luoghi devono essere preservati tutti i segni che includono il riconoscimento della storia delle singole comunità e per i quali devono essere promosse azioni volte alla conservazione della memoria.
10. Il Piano individua con apposita simbologia i **varchi**, intesi come spazi liberi tra aree edificate, rispetto ai quali si applica la disciplina di cui al precedente comma 6.
11. Il Piano individua con apposita simbologia i **crinali di valore paesaggistico**, nelle tavole P5, e P6 lungo i quali non sono ammessi nuovi insediamenti a valle dell'asse del crinale cartografato, per una fascia di almeno 50 m, o comunque la sagoma dei manufatti dovrà essere contenuta al di sotto del piano teorico inclinato verso il basso di 20° sul piano teorico orizzontale passante per la quota più bassa del crinale nel tratto prospiciente l'insediamento stesso. Tale limitazione non si applica agli insediamenti esistenti siano essi agricoli che extra-agricoli.

ART.33 CONTESTI DI SPECIFICO INTERESSE

1. Il Piano disciplina ai commi che seguono i contesti di specifico interesse paesaggistico di cui all'art 14, individuate alle tavole di adeguamento al PPR e nelle tavole P2.a1/2 e P3.1-11, nello specifico:
 - *contesti dei beni di maggior interesse storico-culturale,*
 - *contesti di valore paesaggistico,*
 - *contesti ed elementi puntuali di particolare interesse naturalistico.*
2. Il Piano individua i **contesti dei beni di maggior interesse storico-culturale** quali aree di particolare rilevanza per la lettura dei beni e del loro rapporto con il territorio, e dei particolari rapporti di intervisibilità tra i singoli beni documentari. In tali aree è vietata la realizzazione di nuovi fabbricati, fatti salvi i disposti delle aree urbane intercettate; è ammessa la normale attività di coltivazione e la manutenzione dell'insediamento e delle infrastrutture esistenti. Sono in generale ammesse tutte le attività residenziali e/o agricole. L'edificazione di nuovi fabbricati strumentali agricoli afferenti aziende esistenti dovrà essere valutata in sede di CE o CLP, in ragione delle motivate esigenze di conduzione e dovranno essere previste le necessarie misure di mitigazione; le eventuali piantumazioni arboree, sia di arredo che di coltivazione, dovranno essere collocate in modo che restino liberi i coni visuali dalle strade principali verso il bene storico oggetto della tutela.
Fatte salve norme specifiche più restrittive, in caso di esigenza di ampliamento dei fabbricati, sia strumentali che abitativi, ove non diversamente possibile esternamente alla aree tutelate, in applicazione delle norme di area urbanistica, dovranno essere assunte le seguenti misure:
 - utilizzo di modalità insediative coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti. In particolare non dovranno essere aperte nuove strade di accesso ne interpoderali;
 - saranno ammessi nuovi fabbricati rustici solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive;
 - ogni progetto che preveda interventi edilizi dovrà definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza. I nuovi edifici devono configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
 - dovranno essere proposte misure di mitigazione che escludano modificazioni dei suoli e dovrà essere privilegiato l'uso di specie vegetali appartenenti alla flora locale con modalità di impianto adatte a supportare la formazione della rete ecologica per migliorare l'inserimento nel contesto.

3. Il Piano individua i **contesti di valore paesaggistico** quali aree caratterizzate da peculiari interazioni di componenti edificate e parti libere coltivate o naturaliformi, o da relazioni morfologiche dei fondali, dei profili paesistici e delle emergenze visive. In tali aree dovranno essere assunte le seguenti misure:
- sono ammesse trasformazioni in coerenza con le norme d'area urbanistica e gli interventi di trasformazione e nuova edificazione dovranno privilegiare localizzazioni in continuità con l'insediamento esistente;
 - deve essere salvaguardata la visibilità del paesaggio, e non deve essere pregiudicato l'aspetto visibile dei luoghi con attenzione all'inserimento di nuovi volumi, forme, materiali e cromie;
 - deve essere limitata l'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e di produzione energetica alle sole situazioni che non presentano alternative localizzative;
 - nel caso di interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o negli ampliamenti non si devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio rurale circostante attraverso la realizzazione di volumi che per forma e colore modifichino la percezione visiva dei luoghi, proponendo puntualmente adeguate scelte formali e cromatiche; è escluso l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista;
 - gli interventi di completamento dell'esistente dovranno essere posti preferibilmente in contiguità con l'esistente, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, privilegiando sempre il riutilizzo e la riqualificazione delle aree e degli edifici dismessi e ricercando un'ideale integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato. Dovranno essere privilegiate posizioni non dominanti, inserite nel profilo naturale del terreno;
 - gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica;
 - il sistema della viabilità minore preferibilmente deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche e/o non asfaltate; è da privilegiare l'utilizzo di altre tecniche costruttive (ingegneria naturalistica o sistemi di sostegno mediante murature con paramenti inseriti nel contesto locale) che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico;
 - lungo la viabilità adiacente o attraversata, sia essa minore che principale, non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica;
 - gli eventuali edifici incoerenti e/o impattanti possono essere demoliti e recuperati alle condizioni di cui all'art 7 c.3 punti a) e c) ;
 - gli edifici non più in uso all'agricoltura di cui all'art. 27 c.2 eventualmente presenti potranno essere recuperati previo IEU.
4. Il Piano identifica i **contesti e gli elementi puntuali di particolare interesse naturalistico**, che costituiscono nodi della rete ecologica locale e sono quindi disciplinati all'art. 37 delle presenti norme.

TITOLO IV - CONDIZIONI PRESTAZIONALI E AMBIENTALI DEGLI INTERVENTI

ART. 34 NORME SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE

1. La disciplina di cui ai successivi articoli definisce le condizioni prestazionali obbligatorie cui devono rispondere tutti gli interventi di trasformazione dei tessuti esistenti e gli eventuali completamenti previsti in attuazione del Piano, al fine di contenere e mitigare eventuali impatti significativi sull'ambiente e sul paesaggio. Presupposto è che tutte le costruzioni debbono essere inserite coerentemente nel contesto in funzione del razionale adattamento dell'edificio alle diverse situazioni ambientali ed urbanistico-edilizie, rispondendo a tre *'principi di fondo'*:

- la scelta della *morfologia dell'insediamento* deve essere fatta in relazione alla struttura paesistica del sito, sia urbano che rurale, in funzione della limitazione del consumo di suolo e in ragione dell'ottimizzare le prestazioni energetiche e dell'integrazione paesistica;
- la relazione con il *sistema delle infrastrutture* e con l'edificato preesistente deve essere orientata al fine di razionalizzare e contenere il sistema della viabilità di accesso e delle reti di servizi;
- la scelta della *tipologia edilizia* deve essere operata con attenzione all'articolazione volumetrica, alle modalità di copertura, alla natura dei materiali, alle configurazioni di facciata e alla disposizione degli elementi di mediazione orientandosi a modelli tipologici ricorrenti e che garantiscano la maggiore razionalità.

I criteri che seguono sono *prescrittivi e/o di indirizzo* per la progettazione edilizia e dei diversi interventi sul territorio, integrano la disciplina di cui alle presenti NTA e del RE e sono finalizzati ad orientare gli interventi su tutto il territorio comunale, nonché a fornire alla Commissione -Edilizia (CE) ed alla Commissione locale per il paesaggio (CLP) parametri omogenei ai fini della valutazione dei progetti.

2. Tutti gli interventi edilizi eccedenti la MS e che riguardino interi fabbricati, per quanto di competenza e fatte salve puntuali esclusioni di cui alle norme delle aree urbanistiche o alle schede, dovranno rispettare i seguenti criteri prestazionali:

- condizioni per il perseguimento della qualità formale ed edilizia in area urbana di cui al successivo art. 35 c.2;
- condizioni per l'inserimento nel contesto paesistico degli interventi in area agricola di cui al successivo art.35 c.4;
- misure da rispettare per la sostenibilità ambientale di cui all'art 36.

3. In sede attuativa viene in scheda normativa e/o di dettaglio prevista *la verifica di compatibilità ambientale* redatta dal proponente nell'ambito della stesura del progetto edilizio o dello strumento attuativo, attivando eventuali specifiche professionalità oltre quelle abitualmente coinvolte nella progettazione edilizia, solo in caso di problematiche specifiche rilevate, e per la quale dovranno essere valutati gli aspetti che seguono ed individuate le misure di mitigazione per ridurre o compensare gli eventuali impatti ambientali da assumere negli interventi:

- modalità di limitazione delle esternalità negative determinate dal traffico indotto dalle nuove destinazioni d'uso sia commerciali che produttive/terziarie, mediante studio di approfondimento sul sistema della viabilità urbana;
- verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8;
- misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio;
- modalità di contenimento dei consumi energetici con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e dell'eventuale produzione in loco dell'energia;
- individuazione e definizione delle modalità di raccolta collettiva dei rifiuti, delle forme di trattamento che prevedano il ritiro delle tipologie valorizzabili, della progettazione e funzionalità degli spazi di raccolta, anche in relazione agli insediamenti limitrofi;
- definizione di progetto del sistema delle aree libere a verde esteso a tutte le parti individuate come aree a servizi dal SUE. Il progetto deve individuare e definire in sintonia con il sistema del verde, l'insieme dei collegamenti ciclopedonali raccordata alla rete comunale;
- verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000;
- verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione ai parametri di cui al D.Lgs. 334/99 e s.m.i;

- definizione di un programma di monitoraggio ambientale per il comparto nel suo insieme sulla base di un sistema di indicatori definito in sede di VAS.
- 4 Gli interventi nelle aree residenziali A2, A3 di cui all'art 20, BR1, BR2, BRR di cui all'art 21 e nelle aree di cui all'art 27 c.5 ammettono la realizzazione 'una tantum' di costruzioni accessorie connesse alla fruizione ed alla manutenzione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati ed al ricovero dei veicoli, alle seguenti condizioni:
- la destinazione delle strutture è consentita esclusivamente per le suddette funzioni. Le strutture sono soggette a vincolo di destinazione all'uso assentito senza possibilità di successivi cambi d'uso a favore di altre destinazioni, anche proprie;
 - è consentita la realizzazione di una sola struttura per ogni lotto di pertinenza degli edifici quando il rapporto IC sull'intera superficie fondiaria del lotto già non superi il valore 0,60 mq/mq. E' vietata la realizzazione delle strutture quando sul lotto di pertinenza dei fabbricati già esistano altri volumi e strutture comunque destinati e recuperabili agli usi previsti. E' altresì vietata l'autonoma edificazione delle predette strutture in lotti liberi anche quando questi fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorchè della stessa proprietà;
 - la localizzazione delle strutture può avvenire in aderenza ai fabbricati principali o ad una distanza minima di mt 5 da essi nell'area urbanistica o nell'area pertinenziale di cui all'art 4 c.12. Fanno eccezione, i frangisole, i pergolati e le altre simili strutture aperte su tutti i lati e sprovvisti di copertura che dovranno essere localizzate sempre in aderenza ai fabbricati;
 - indipendentemente dagli indici di densità fondiaria dei lotti su cui tali strutture insistono, le stesse non potranno avere superficie coperta maggiore di mq. 20, ed un'altezza massima di mt. 2,80 misurata a partire dalla quota del terreno naturale circostante sino all'imposta più bassa della copertura medesima;
 - le strutture dovranno essere chiuse e realizzate in muratura intonacata (o prefabbricati in legno eventualmente intonacati), copertura in laterizio, in rame o similare, serramenti in legno ed eventuali gronde in rame o similare. E' in ogni caso vietato l'impiego di materiali di recupero quali, l'ondulina, il truciolo, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto ad essi similare.

Nelle aree di cui al presente comma è ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive ad uso strettamente privato quali piscine, campi da tennis e similari, ove non in contrasto con limitazioni o vincoli specifici.

ART. 35 MISURE PER L'INSERIMENTO NEL CONTESTO ED IL MIGLIORAMENTO DEL PAESAGGIO EDIFICATO

1. Tutti gli interventi devono inserirsi coerentemente nell'ambiente urbano, rispettando le seguenti ulteriori indicazioni che integrano le prescrizioni di area urbanistica di cui al Titolo II, in relazione al perseguimento della qualità formale ed edilizia:
 - coerenza con il contesto urbano di appartenenza di cui al c.2,
 - percepibilità dalle reti di accesso e valorizzazione degli spazi pertinentziali, di cui al c. 3,
 - inserimento degli interventi in area agricola, di cui al c.4
2. Gli interventi nelle aree consolidate (aree di tipo BR) o di trasformazione (aree di tipo C/BRC/BRT), dovranno verificare la **coerenza con il contesto urbano** di appartenenza prevedendo quanto segue:
 - la valutazione della forma e della geometria del nuovo insediamento in relazione alla morfologia del luogo prescelto al fine di limitare le trasformazioni dei suoli;
 - la verifica degli orientamenti e degli allineamenti prioritari e preesistenti nel contesto interessato, in assenza di allineamenti prescritti dal PRG, recuperandoli e/o completandoli coerentemente, tutto ove possibile;
 - la valutazione della composizione volumetrica in relazione alle dimensioni ed alla sagoma del lotto, allo skyline del fronte ed alle volumetrie preesistenti limitrofe, da operare con l'estensione del rilievo pre-progettuale al contesto interessato;
 - la valutazione progettuale del rapporto spazio pubblico/spazio privato costruito, in direzione di una reciproca qualificazione;
 - il trattamento del margine del costruito per ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e aree esterne attraverso l'inserimento di elementi di continuità a verde (filari o fasce alberate di profondità adeguate, inserimento di percorsi pedonali), l'uso prioritario di recinzioni aperte a verde, la qualificazione dei fronti di 'retro' delle pertinenze della residenza.

I criteri di progettazione delle diverse tipologie dell'edificato urbano dovranno attenersi a :

- formazione di spazi comuni fruibili, continui e coerenti con la funzionalità edilizia;
 - continuità e completezza dei materiali delle facciate;
 - configurazioni di facciate con uso di schemi geometrici organici ed abaco contenuto di elementi compositivi;
 - controllo della collocazione degli elementi di mediazione (avancorpi, porticati, tettoie frontali o trasversali, logge, balconi e ballatoi) e/o degli '*spazi intermedi*' (ovvero gli spazi ad uso collettivo, permanente o flessibile) che devono essere organizzati sullo schema compositivo volumetrico complessivo e su quello delle facciate, possibilmente con funzioni bioclimatiche e/o sociali;
 - organizzazione dei volumi minori o accessori (garage, volumi accessori e/o tecnologici) che dovranno essere connessi armonicamente al fabbricato principale;
 - coperture preferibilmente a falde, connotate da geometrie semplici, senza interruzioni delle falde né immotivate presenze di aperture o volumi fuori sagoma.
3. La percepibilità dalle reti di accesso e la valorizzazione degli spazi pertinenziali in area urbana, deve verificare:
- riduzione al minimo di modifiche allo skyline dell'insediamento esistente o modifiche migliorative in caso di situazioni di alterazione con marcata ed immotivata disomogeneità;
 - valorizzazione nella composizione del volume edificato delle visuali relative ad assi prospettici urbani, o su fulcri visivi architettonici o ambientali di cui alle indicazioni di Piano;
 - ricostruzione di fronti unitari al fine di costruire "cortine edilizie" per il miglioramento e la fruizione di spazi pubblici, da operare anche attraverso gli *strumenti attuativi* previsti (SUE) , gli *interventi unitari* (IEU) o anche mediante *programmi unitari di intervento* sottoscritti dai proprietari, che potranno essere attuati nel tempo, qualora si intendano attivare progetti di riqualificazione degli spazi pubblici. In casi di attivazione di programmi di intervento pubblico la qualificazione e formazione delle nuove cortine edilizie, potrà prevedere una premialità di SL nella misura di una maggiorazione del 20% per i singoli interventi;
 - studio e verifica della coerenza della soluzione progettuale mediante foto-inserimento e/o modellazione in relazione alla percezione dai principali punti di vista o percorsi, individuati nel Piano e/o indicati nelle schede progetto;
 - organizzare funzionalmente e distribuire le aree a parcheggio, sia privato che da dismettere al pubblico, evitando soluzioni troppo estese (frazionamento delle superfici necessarie in aree dedicate), dotandole obbligatoriamente di pavimentazioni drenanti sia per stalli che per corsie (vedi art. successivo) mediante soluzioni ad elevata permeabilità (quali prati armati, griglie modulari di materiali ecocompatibili o autobloccanti forati), attrezzandole con filari e/o fasce arborate di adeguate e profondità volte a favorire l'ombreggiamento e ridurre l'impermeabilizzazione del suolo;
 - controllo del numero, della gerarchizzazione e delle soluzioni per gli accessi veicolari con l'obiettivo ridurli al numero minimo indispensabile e contenerli dimensionalmente per ridurre le superfici impermeabilizzate;
 - limitazione della viabilità veicolare interna per l'accesso ai singoli lotti, anche ai fini di una minor impermeabilizzazione del suolo, favorendo la formazione di garage aggregati e di sistema di distribuzione pedonale e del verde;
 - utilizzo prioritario dei sistemi di recinzione a giorno abbinate al verde (siepi), di cui alle norme del REC, privilegiandole rispetto a qualunque altra soluzione costruita o chiusa, fatto salvo il caso di completamento di recinzioni esistenti, ed evitando l'uso di soluzioni diverse per singolo lotto nell'ambito dei SUE/PdR.
4. Gli **interventi nelle aree agricole E** (aree EE, EC, ECM EPA, EF, EFE, EFO), sia per l'insediamento storico di cui agli insediamenti A3, che per gli insediamenti recenti o di nuovo impianto, dovranno:
- evitare impatti visivi contrastanti sui profili edificati esistenti e sulle masse arboree eventualmente presenti ed ulteriori compromissioni dell'ampiezza e della continuità della percezione. I progetti relativi dovranno essere corredati da documentazione grafica e fotografica, con riferimento all'inserimento proposto in funzione dei canali di fruizione segnalati dal Piano (contesti, percorsi panoramici) o in assenza di questi, della viabilità di accesso;
 - proporre modalità insediative coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale, adottando criteri di crescita compatibili con la tipologia riconosciuta; le costruzioni e le infrastrutture d'accesso e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono alterare le trame particellari e la leggibilità del paesaggio agrario. In particolare dovranno essere limitate le recinzioni o essere realizzate esclusivamente

come da Regolamento edilizio per le aree agricole, con l'esclusione delle aree di pertinenza dei fabbricati extra-agricoli ricadenti in A3 e art 27;

- definire volumi organizzati su schemi distributivi semplici, con profondità di manica contenuta, disposte secondo tipologie compositive desumibili dagli archetipi presenti e valutando puntualmente soluzioni idonee a permettere profondità maggiori in funzione delle sole esigenze produttive agricole. Sono da evitare tipologie non presenti quali ad esempio le strutture a pianta quadrata, o i volumi articolati in modo complesso; gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto delle forme adiacenti, in stretta coerenza fisica, funzionale e volumetrica con gli edifici esistenti, verificando l'adeguatezza della forma e delle proporzioni, e caratterizzandoli tipologicamente in sintonia con l'edificio principale. Sono da escludere soluzioni che prevedano sopraelevazioni incoerenti o fuori proporzione;
- definire i nuovi fabbricati strumentali (stalle, fienili, depositi mezzi, magazzini, locali per trasformazione prodotti), che saranno ammessi in assenza di alternative di recupero delle preesistenze, e solo se ubicati ai margini delle aree produttive agricole, non isolati e comunque senza interrompere la continuità delle superfici coltivate. In particolare quelli compresi in complessi con impianto a corte o in linea, a manica semplice o doppia, ricadenti in adiacenza, dovranno avere caratteristiche costruttive che si armonizzino con il complesso preesistente. Per i fabbricati strumentali le tipologie strutturali potranno ammettere rapporti dimensionali maggiori in relazione alle effettive necessità aziendali, privilegiando comunque le strutture portanti tradizionali: l'uso della tipologia prefabbricata dovrà essere compatibilizzato con le presenti specifiche tipologiche;
- definire in sede di progetto l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza. I nuovi edifici sia residenziali che strumentali devono configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti, osservare le regole di sviluppo coerenti con la tipologia riconoscibile in particolare per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario e con il sistema di accessi,
- proporre modalità insediative per le parti da integrare che si adattino alla morfologia dei siti limitando in particolare nelle aree EC di collina, modificazioni o movimentazioni dei suoli anche nella realizzazione delle parti a giardino o delle aree attrezzate per le attività; nelle sistemazioni dovrà essere privilegiato in pianura (aree EE, EPA) l'uso di specie vegetali appartenenti alla flora locale con modalità di impianto (formazioni lineari, macchie monospecifiche ad alta densità) atte a favorire la costituzione di nicchie ecologiche diversificate.
- prevedere per i nuovi fabbricati strumentali o residenziali agricoli:
 - la continuità e la completezza dei materiali delle facciate, escludendo gli impieghi di diversi materiali di rivestimento su uno stesso fronte, in altezza o secondo fasce orizzontali o verticali. Materiali diversi rispetto a quelli tradizionali soprarichiamati quali legno, vetro, lamiere di rame o di ferro, nuovi materiali legati al contenimento energetico, possono essere proposti, nel quadro di un progetto complessivo che ne giustifichi e valorizzi l'utilizzo. Sono esclusi comunque materiali quali piastrellature, specie se lucide, klinker, gres o similari, e materiali plastici;
 - le configurazioni di facciata con uso di schemi geometrici semplici per le aperture di facciata ed abaco limitato di elementi compositivi, privilegiando la prevalenza dei pieni sui vuoti e la connotazione tendenzialmente povera di aperture dei fronti nord; le dimensioni saranno rettangolari a prevalente dimensione verticale; sono invece ammesse soluzioni diverse, per i fabbricati strumentali;
 - le coperture a falde, connotate da geometrie semplici, a doppia falda e/o falda unica per porzioni o maniche di ridotte dimensioni. Uso di manto in cotto o in lamiera preverniciata di colori condivisi con l'ufficio tecnico, con pendenze quindi inferiori. Sono esclusi i raccordi degli sporti con solette piane anche nel caso di coperture in c.a.. La rottura del colmo è preferibile che venga gestita con lo scorrimento dei piani (profilo a gradoni), mentre le soluzioni a shed sono escluse;
 - le finiture esterne per le costruzioni tradizionali e/o per i fabbricati strumentali con i colori e le tonalità caratteristiche di quelle utilizzati nelle aree A3;
 - il controllo della collocazione degli elementi di mediazione (porticati frontali, tettoie frontali o trasversali, logge, balconi e ballatoi) e dei volumi minori accessori che devono essere organizzati sullo schema compositivo volumetrico e su quello delle facciate e non ad essi aggiunti. Per quanto riguarda i porticati e le tettoie dovranno essere integrati nel disegno compositivo della volumetria complessiva dell'edificio.

ART. 36 MISURE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

1. Il Piano definisce dei criteri ambientali da adottare nell'esecuzione degli interventi ammessi nelle diverse aree normative, il cui rispetto è prescrittivo e costituisce condizione necessaria e indispensabile per l'acquisizione del titolo abilitativo. Il progetto dovrà rispettare e esplicitare quanto definito ai commi che seguono in relazione a :

- interazioni con il sistema delle acque,
- smaltimento acque reflue,
- gestione dei rifiuti urbani
- permeabilità e trattamento del verde e dei suoli liberi,
- trattamento dei parcheggi a raso e piste ciclabili,
- Impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili
- contenimento consumi energetici e gestione impianti per energie alternative su struttura
- inquinamento acustico,
- misure a tutela dell'avifauna,
- misure di contenimento dell'inquinamento luminoso,
- misure di contenimento del rischio industriale.

Le misure introdotte costituiscono integrazione e specificazione di quanto previsto:

- dalla normativa ambientale di cui al Dlgs 152/06, il cui rispetto è comunque condizione ineliminabile per l'attuazione di tutti gli interventi edilizi,
- nel Rapporto Ambientale in relazione alle singole aree di trasformazione, il cui contenuto rappresenta condizione necessaria e ineliminabile per la redazione e valutazione degli interventi edilizi,
- dalla disciplina di cui al Titolo VI delle presenti norme e delle relative schede di dettaglio, ai fini della tutela idrogeologica del territorio, la cui applicazione è prevalente.

2. **Interazioni con il sistema delle acque**

Nei casi di NC/NCA-nuova costruzione, RU-ristrutturazione urbanistica e REC-ristrutturazione totale, si dovrà prevedere la *Verifica dell'invarianza idraulica* (principio basato sulla necessità di mantenere invariata la portata e il volume delle acque di pioggia scaricati nei corpi ricettori anche dopo gli interventi di trasformazione edilizia, per nuove costruzioni o per opere di urbanizzazione e infrastrutturazione), da operare mediante la predisposizione delle seguenti misure in relazione al progetto:

- scelta di soluzioni progettuali in funzione delle capacità di drenaggio effettiva dei suoli,
- riduzione degli impatti sul reticolo locale garantendo la funzionalità della rete idrica superficiale, escludendo l'integrale tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua naturali, verificando la funzionalità dei flussi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, escludendo l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo;
- minimizzazione degli sprechi incentivando il riutilizzo dell'acqua con sistema duale per le reti fognarie, riducendo il prelievo delle acque superficiali del reticolo idrografico superficiale, riducendo il prelievo di acque di falda e di rete, riutilizzando le acque meteoriche recuperate al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile per usi diversi;
- previsione, ove possibile, di forme coordinate di approvvigionamento centralizzato di acqua, e di un sistema di depurazione collettivo, contenendo in ogni caso l'impatto ambientale dei processi depurativi tradizionali;
- utilizzo obbligatorio di materiali drenanti (quali prati armati, griglie modulari di materiali ecocompatibili o autobloccanti forati) sia per parcheggi privati che per quelli pubblici, che per le parti pavimentate interne ove i carichi dinamici lo consentano.

3. **Smaltimento acque reflue**

Ogni intervento edilizio che comporti modifiche e/o integrazioni degli allacciamenti in essere, dovrà prevedere ove possibile l'allacciamento alla rete fognaria urbana mediante adeguato sistema di smaltimento da concertarsi con l'ente gestore nel rispetto delle norme vigenti. Le reti fognarie dovranno essere separate dalle reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili sollevate dall'ente gestore. Se necessario, il servizio LL.PP. del comune e/o l'ente gestore potrà richiedere ai soggetti attuatori il rifacimento di alcuni tratti di rete generale e/o la realizzazione di trattamenti locali dei reflui, che garantiscano una volta eseguiti il corretto funzionamento della rete fognaria connessa all'intervento e all'area urbanistica in genere.

Nei casi di NC/NCA -nuova costruzione, RU-ristrutturazione urbanistica e REC-ristrutturazione totale si dovrà prevedere l'utilizzo di dispositivi a basso consumo idrico.

Tutti gli interventi di cui sopra dovranno inoltre prevedere :

- per usi residenziali, terziari o ricettivi: adeguato sistema di raccolta delle acque meteoriche comprendente una cisterna interrata, aperta o chiusa, per la raccolta delle acque. La realizzazione

delle cisterne è sottoposta a tutte le limitazioni di tipo idrogeologico. Esse avranno una dimensione volumetrica minima in base alle verifiche tecniche e/o ai calcoli idraulici, e dimensioni maggiori in base a dette verifiche in funzione della maggior rapporto di impermeabilizzazione del suolo, fatte salve ulteriori specifiche nelle norme di area urbanistica. Le cisterne aperte, ricavate con abbassamento del piano di campagna, dovranno preferibilmente avere scarico naturale e potranno essere realizzate anche utilizzando le aree destinate a verde privato o a verde pubblico se eccedente lo standard minimo di legge, a condizione che siano adeguatamente segnalate, e non sia compromessa la sicurezza dei cittadini. Le cisterne chiuse dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione con dispositivo automatico e con ritardo rispetto all'evento meteorico. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche sono in ogni caso ammesse anche al di fuori degli interventi relativi al patrimonio edilizio.

- per usi produttivi e commerciali, fatte salve le specifiche ulteriori di cui alle schede progetto: impianti duali destinati a garantire la separazione delle acque di 'prima pioggia' da quelle di 'seconda pioggia', con bacini di raccolta e di chiarificazione delle acque di prima pioggia prima della re-immissione nella rete a circolazione naturale, e/o aree verdi con vasche e bacini di raccolta con funzione di fitodepurazione delle acque; aree impermeabili progettate per le parti a rischio di potenziali sversamenti accidentali di sostanze inquinanti. L'immissione nella rete fognaria di tali scarichi dovrà rispettare le disposizioni legislative vigenti e le puntuali indicazioni del servizio del gestore della rete e/o dei LL.PP del comune.

4. **Gestione dei rifiuti urbani**

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti urbani, ai sensi dell'art.4 c.1 della L.R.24/2002, tutti i casi di NC-nuova costruzione, NCA –ampliamento, RU-ristrutturazione urbanistica e REC-ristrutturazione totale, dovranno prevedere su area privata le apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti dotate di arredo a verde con funzione di filtro e di mitigazione, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1-3-2010.

In tutto il territorio comunale è vietato realizzare depositi all'aperto di manufatti di qualsiasi natura, carcasse, rottami, ecc., salvo che si tratti di prodotti di attività produttive funzionanti e depositate su aree di pertinenza o su aree individuate in o nei casi espressamente previsti dalle presenti norme. Sono fatte salve autorizzazioni temporanee rilasciate dal Sindaco e non rinnovabili, per casi contingibili e urgenti e previa verifica di compatibilità ambientale.

5. **Permeabilità e trattamento del verde e dei suoli liberi**

Le superfici permeabili ai fini della verifica dell'indice di permeabilità fondiaria I_{pf} sono definite in base al RE^6 . Si considerano ai fini delle verifiche le superfici permeabili con differente riduzione della permeabilità seguenti:

- superfici a verde in piena terra =1
- superfici con ghiaia o simile =0,9
- superfici a prato armato =0,8
- superfici a verde su interrato con spessori di terra oltre 1 m. =0,6
- superfici pavimentate con autobloccanti (cls o altri materiali) inerbite =0,6
- superfici pavimentate con materiali drenanti e/o posate su fondo drenante = 0,4

Tutte le aree pertinenziali sia urbane che extra-urbane, dovranno essere tenute in parte a verde ed essere oggetto di progettazione specifica, che dovrà essere sempre contestuale al progetto edilizio e che dovrà essere definita sulla base dei seguenti parametri :

- rispetto dell'indice di copertura vegetale I_{cv} come previsto dalla scheda normativa e/o di dettaglio ovvero rapporto tra il numero degli alberi messi a dimora e la superficie lorda sviluppata dall'intervento,
- progettazione degli spazi pertinenziali volta a definirli come spazi di relazione interni e/o con lo spazio pubblico, su tutti i fronti del lotto;
- conservazione di alberature, filari, sistemazioni a giardino di valore storico/testimoniale;
- possibilità, in caso di vincoli sovraordinati o fasce di rispetto che determinino limitazioni di altezza, di fasce a verde realizzate con siepi in vece delle alberature;
- utilizzo di specie arboreo-arbustive locali con puntuale riferimento alle preesistenze del contesto di appartenenza, in particolare in prossimità delle aree agricole ed in sede di formazione di filari o di siepi poste lungo le recinzioni;
- utilizzo di specie arboreo-arbustive che prioritariamente escludano la messa a dimora di specie con elevata produzione di allergeni, in particolare nelle aree verdi urbane;

⁶ superfici prive di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera

- eliminazione delle superfetazioni edificate (baracche, bassi fabbricati precari, strutture incoerenti o in situazioni di degrado), con eventuale recupero alle condizioni ammesse dall'edificabilità nelle norme di area urbanistica in caso di strutture lecitamente acquisite;
- utilizzo per le parti da pavimentare preferibilmente di soluzioni drenanti a verde con sviluppo di superfici-altamente permeabili;
- formazione di aree verdi di forma preferibilmente regolare, di norma ricavate su terrapieno, ma con soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere; sono da considerare aree a verde anche le aree con spessore del terreno di riporto sopra eventuali spazi interrati, non inferiore a cm 40;
- utilizzo possibile per le coperture piane di soluzioni a verde nella duplice opzione del tetto 'verde intensivo' con spessori di terreno non inferiori a cm 40, o a 'verde estensivo' con spessori limitati a cm 15/20 ed utilizzo di specie quali il Sedum:
 - in caso di realizzazione di 'verde intensivo' la superficie potrà essere computata nelle verifiche di permeabilità dell'area e nel dimensionamento degli spazi a verde;
 - in caso di realizzazione di 'verde estensivo' la superficie potrà essere computata nelle sole verifiche di permeabilità dell'area.
- nelle aree di margine del costruito al fine di ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e aree agricole qualora previsto nelle schede di dettaglio e/o normative dovranno essere posti a dimora elementi di continuità a verde (filari o fasce alberate di profondità adeguate, inserimento di percorsi pedonali, sponde naturali modellate e sistemate a verde).

6. **Trattamento dei parcheggi a raso e piste ciclabili**

Le aree a parcheggio sia pubblico che privato devono essere sistemate con arredo a verde con almeno un'alberatura di specie arborea autoctona ogni 4 posti macchina fatta salva l'impossibilità documentata della realizzazione. Tutte le superfici a parcheggio, ad eccezione di quelle in linea lungo strada, dovranno essere realizzate preferibilmente riducendo al minimo le parti di corsia impermeabili da trattare con asfalti drenanti utilizzando materiali permeabili e carrabili per gli stalli (quali prati armati, griglie modulari di materiali ecocompatibili o autobloccanti forati), atti ad aumentare il drenaggio superficiale e predisponendo un adeguato progetto di smaltimento delle acque meteoriche.

Le piste ciclabili dovranno prevedere:

- i percorsi in sede promiscua su sedimi esistenti pubblici, le cui dimensioni e prestazioni funzionali verranno valutate dall'amministrazione in sede progettuale, devono essere sistemate e mantenute le pavimentazioni, con l'esclusione dell'asfalto se non di tipo drenante o comunque con prestazioni qualitativamente migliorative, privilegiando il consolidamento con idonei materiali e adeguati trattamenti delle soluzioni sterrate. Tali percorsi verranno prioritariamente individuati tra quelli previsti dal PEBA;
- i percorsi in sede promiscua su nuovi sedimi per i quali dovranno essere utilizzati materiali ad elevate prestazioni e ridotto impatto ambientale, e/o utilizzando materiali idonei di riciclo, con l'esclusione dell'asfalto se non come sopradescritto;
- i percorsi o tratti di nuova realizzazione in zone agricole, che devono essere previsti sedimi sterrati conservati tali, con eventuali interventi di consolidamento sopra menzionati.

7. **Impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili**

Il Piano individua inoltre le condizioni locali per la realizzazione di nuovi *impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, ivi compresi gli impianti agri-voltaici*, e delle relative infrastrutture in coerenza con la normativa sovraordinata e con i criteri delle 'Linee guida' nazionali e regionali, con le seguenti specifiche relative al contesto territoriale:

- installazione ammessa sempre per l'autoconsumo delle aziende nelle aree E con le specifiche che seguono, e nelle aree D anche per la produzione, preferibilmente utilizzando la copertura dei fabbricati, e nel rispetto dei vincoli diversi eventualmente presenti,
- installazioni per produzione a destinazione Pe, qualora rientranti nelle aree definite 'idonee' ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, con le seguenti condizioni:
 - installazione non ammessa nelle aree EC localizzate ad ovest dell'Ellero e nelle aree ECM soggette a tutela specifica della collina di Montereale, come individuate in base al diverso regime di tutela in Tav. P4;
 - installazione a distanza non inferiore ai mt 500 da complessi ed aree individuati come beni culturali ed ambientali, nonché quelli aventi valore documentario, di cui all'art 38;
 - limitazione per gli impianti a biogas e a biomasse di tipo non aziendale o non collegati a comunità energetiche, a mantenere distanza inferiore a 300 m dalle aree urbane.

Le attività di produzione qualora rientranti nelle aree definite 'idonee' potranno venire realizzate nelle aree agricole, alle seguenti condizioni:

- gli impianti saranno soggetti a tutte le limitazioni e prescrizioni di tutela paesaggistica ed ambientale di cui al Titolo III Capo IV ed art 35, nonché ad ogni altro vincolo previsto sulle aree oggetto di intervento dalle presenti Norme;
- i progetti degli impianti, autorizzabili attraverso le procedure di legge dagli enti territoriali competenti, fisseranno i parametri edilizi e le caratteristiche tecniche dei suddetti impianti, l'obbligo del ripristino obbligatorio dello stato dei luoghi all'atto della dismissione degli impianti stessi e le modalità conseguenti, le fidejussioni relative, nonché le misure di mitigazione degli impatti e/o di inserimento ambientale ;
- i terreni interessati dagli impianti verranno tenuti a prato. Potranno essere recintati esclusivamente con rete metallica come da RE per le aree agricole. In qualsiasi intervento di installazione di campi fotovoltaici è vietato modificare l'orografia dei terreni. Non sono ammessi comunque scavi di profondità superiore a cm 50 se eventualmente necessari. Non sono ammesse volumetrie connesse agli impianti;
- l'allaccio alla rete di tensione elettrica, qualora esterno al lotto, deve essere realizzato attraverso una rete sotterranea; è ammesso il collegamento aereo solo per brevi tratti necessari al superamento di ostacoli naturali o infrastrutturali. Sono vietati impianti di illuminazione dell'area, dei percorsi interni e del perimetro.

Le attività di produzione di cui alla lettera a) sono sempre ammesse ai sensi di legge con impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture degli edifici esistenti o ammessi dalle presenti NTA, nel rispetto del comma successivo .

8. Contenimento consumi energetici e gestione impianti per energie alternative su struttura

Ai fini del contenimento energetico, oltre le misure di legge previste dalla normativa nazionale o regionale, dovranno essere adottati, declinandoli in funzione del progetto e delle norme di area urbanistica, gli indirizzi progettuali che seguono:

- modalità tecniche e costruttive volte all'efficienza ed al risparmio energetico per la riqualificazione dell'intero edificio o per la nuova costruzione, integrando soluzioni attive e passive, con l'utilizzazione di tecnologie e materiali innovativi, e mediante la progettazione integrata degli spazi pertinenziali e/o degli spazi intermedi quali modulatori del clima;
- soluzioni tecniche passive disponibili per la riduzione dei fabbisogni energetici, insieme al miglioramento del confort abitativo quali: uso di sistemi di ventilazione naturale e di raffrescamento passivo da realizzare mediante utilizzo della vegetazione adeguatamente integrata al progetto, controllo dell'irraggiamento solare in funzione della distribuzione ed orientamento planimetrico, graduazione dell'illuminazione naturale, riscaldamento passivo e regolazione naturale dell'umidità;
- tecnologie attive di produzione di energia da fonti alternative disponibili: sistemi solari attivi, sistemi di approvvigionamento di energia da fonte geotermica sia di tipo superficiale che profondo, sistemi alimentati da biomassa con idonea tecnologia di abbattimento delle emissioni (per le aree agricole), sistemi di micro-cogenerazione;
- allacciamenti alla rete di teleriscaldamento urbano esistente.

In generale gli impianti fotovoltaici/solari per autoconsumo ubicati su edifici e nelle relative aree di pertinenza, di cui all'art 4 c. 12, dovranno essere localizzati in sede di progetto edilizio e potranno essere realizzati:

- su tetti: posizionati con geometrie possibilmente regolari, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo; gli elementi aggiuntivi che eccedono l'impronta planimetrica delle costruzioni esistenti costituiscono incremento della superficie coperta, fatta eccezione per i parcheggi coperti;
- a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani esistenti: in questi casi, l'installazione è ammessa solo dove sia adeguatamente documentata l'impossibilità tecnica di realizzarli in copertura. In tal caso sono ammessi i moduli montati su strutture in elevazione con altezza, dal piano della pavimentazione o del terreno, non superiore a 1,50 m. ; essi non rientrano nel computo della superficie coperta nei limiti del soddisfacimento delle esigenze di energetiche dell'immobile;

Le prescrizioni di cui sopra si applicano sempre fatto salvo il caso di edifici vincolati ai sensi dell'art.10 del Dlgs 42/2004 e edifici ed aree segnalati ai sensi dell'art. 24 LUR e s.m.i. di cui all'art.38, ovunque ricadenti, per i quali è previsto che l'installazione avvenga solo su falde non visibili da area pubblica, con una fascia libera di 50 cm dalla linea di gronda, di colmo e dai limiti delle falde; la documentazione di progetto dovrà contemplare foto-simulazioni da più punti di vista. L'installazione è comunque ammessa nei fabbricati accessori dei precedenti, ove non facenti parte del fronte principale e/o collocati in luoghi non direttamente visibili da area pubblica.

9. **Inquinamento acustico**

Ai fini del miglioramento delle prestazioni e del contenimento degli impatti acustici nel rispetto della legislazione vigente, ed a partire dalla documentazione progettuale di verifica del Clima acustico o di Valutazione di impatto acustico, la progettazione dovrà in via preliminare :

- isolare e localizzare in via prioritaria le fonti di inquinamento acustico posizionandole ad adeguata distanza dai luoghi sensibili interni e dai confini di area urbanistica, sulla base di verifiche da operare con tecnici di settore;
- utilizzare opere di mitigazione acustica in presenza di situazioni accertate di impatto sia endogeno che esogeno, quali: schermature di contenimento delle pressioni acustiche da traffico veicolare e da impianti produttivi e tecnologici, modellamenti morfologici, utilizzo di asfalti fonoassorbenti, e barriere fono isolanti realizzate prioritariamente con 'muri verdi' e/o fasce alberate che mascherino barriere fono-assorbenti e solo ove indispensabile con barriere fono-assorbenti artificiali a vista.

10. **Misure a tutela dell'avifauna**

A protezione dell'avifauna, nella realizzazione delle facciate vetrate trasparenti di rilevante estensione, eccedenti le consuete sagome delle aperture finestrate, o nel caso di serre (serre per il contenimento energetico, spazi completamente vetrati a qualsiasi uso destinati, serre vetrate ad uso agricolo), devono preferibilmente :

- evitare le trasparenze totali mediante scelta di materiali translucidi o colorati; eventualmente interporre elementi in altri materiali con funzione di filtro senza riduzione dell'illuminamento,
- utilizzare ove praticabile il verde in facciata (rampicanti);
- evitare riflessi mediante scelta di lastre con basso grado di riflessione esterna (max. 15 %) o applicare esteriormente un reticolo di punti (min. 25 %);
- applicare reti di protezione dagli insetti, evitare piantumazioni a ridosso delle vetrate.

11 **Misure di contenimento dell'inquinamento luminoso**

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, nelle sistemazioni delle aree esterne dei fabbricati, con particolare attenzione per le aree produttive e commerciali, si deve:

- limitare l'inquinamento luminoso riducendo al minimo la durata e l'intensità dell'illuminazione almeno nelle aree esterne mediante sistemi temporizzati o rilevatori;
- utilizzare lampade schermate volte ad impedire la fuga di luce oltre l'orizzontale, usando preferenzialmente illuminazione dall'alto;
- evitare uso di laser e riflettori pubblicitari.

12 **Misure di contenimento del rischio industriale**

Su tutto il territorio comunale le attività produttive sono soggette alle seguenti limitazioni :

- non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di attività esistenti e in piena funzionalità per l'effetto di variazioni dei processi o delle normative sovraordinate, in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo qualora siano rispettati tutti gli obblighi previsti dal D.Lgs. 105/2015 ed a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle procedure di compatibilità di cui alla DGR n.17-377/luglio 2010 con riferimento ai criteri utilizzati dalle 'Linee guida del PTC/Variante Seveso' di Città Metropolitana di Torino (di seguito Linee guida). Tale trasformazione-sarà consentita nel rispetto di quanto segue :
 - verifica della compatibilità territoriale delle 'aree di danno' fornite dal gestore con le categorie di cui all'allegato del DM/2001, come riportate in tavola di Piano 'V1 - Aree ed elementi di vulnerabilità territoriale(ovest/est)',
 - non ammissibilità di 'aree di esclusione', come determinate in base alle citate Linee guida, dello stabilimento che intercettino categorie A e B di cui alla citata tavola V1 ;
 - compatibilità delle 'aree di osservazione' dello stabilimento con le categorie territoriali A1, A2, A3, B4, B5, B6 , ed con la situazione viabilistica locale da dimostrare mediante apposito studio di approfondimento,
 - esclusione dalle 'aree ad altissima vulnerabilità ambientale' e dalle 'aree a rilevante vulnerabilità ambientale' di cui alla tav.'V2 Aree ed elementi di vulnerabilità ambientale (ovest/est)'.
- le attività 'sottosoglia', cioè le attività definite significative ai fini del rischio di incidenti rilevanti, di cui alla DGR n.17-377/luglio 2010, in quanto prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui al D. Lgs. 105/2015, delle "sostanze pericolose" definite dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, del medesimo decreto, che siano esistenti o oggetto di trasformazione di attività esistenti per l'effetto di variazioni dei processi o delle normative sovraordinate, sono ammesse qualora siano rispettate le disposizioni seguenti, in applicazione dei criteri di cui all'Allegato 2 del Rapporto Ambientale capitolo 3.2:

- non siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri,
 - non ricadano nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale relative a zone di interesse archeologico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i. art. 142, lett. m; ad aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata (Fa, Ee) ed elevata (Fq, Eb) individuate dallo strumento urbanistico; a frane, movimenti gravitativi e fasce di rispetto fluviali ad alta probabilità di inondazione,
 - non ricadano nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale: aree boscate ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g; aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NdA del PTC;1. acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità; territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;
 - qualora la realizzazione risulti ammessa in base ai criteri precedenti, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
 - l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee guida citate.
- La trasformazione delle aree interessate da attività RIR o da attività sottosoglia, in caso di modifica per cessazione dell'attività in essere, deve prevedere la completa bonifica dei sedimenti, come prevista ai sensi delle vigenti normative ambientali. Deve essere svolta nel quadro delle caratterizzazione delle aree, un'analisi di coerenza e compatibilità tra le destinazioni insediate e quelle in previsione al fine dell'accertamento preventivo dell'assenza di contaminazione causata dall'attività produttiva preesistente (art. 242 del Dlgs 152/06) e della non-sussistenza di rischi o fattori di nocività come previsto dall'art 6 L.R.42/2000 con verifiche condotte ai sensi del Dlgs 152/06 parte quarta, titolo V allegato 5 colonna A tabella 1.

ART. 37 MISURE PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Il Piano promuove l'attuazione della **Rete Ecologica Comunale (REL)**, descritta nella Relazione illustrativa in applicazione della Rete di Connessione Paesaggistica del PPR. Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal Piano, concorrono alla realizzazione ed al potenziamento della REC, anche attraverso le misure di compensazione definite all'art 8 delle presenti norme.
2. La rete ecologica comunale è costituita da:
 - a, *ambiti portanti della rete*, cioè le *aree agricole con valenza ecologica*, e il *nodo ecologico* ovvero La riserva Naturale di Crava Morozzo presso S. Biagio, identificato come ZSC del sistema di Natura 2000 ed il *sistema dei boschi*,
 - b, *contesti di particolare valore naturalistico con funzione di aree minori per la connessione ecologica (stepping stone)*,
 - c, *connessioni ecologiche*, cioè le aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico delle fasce fluviali ed il *sistema delle acque*,
 - d, *fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento urbano*,
 - e, *rete ecologica minuta e sistema dei filari*,
 - f, *sistema del verde urbano*,
 - g, *sistema della mobilità lenta*.
3. La REL prende forma attraverso la definizione delle aree urbanistiche e delle indicazioni del Piano come individuate nella tavola P2b-1/2 '*Componente strutturale-Quadro progettuale*', che si relazionano alla Componente operativa del Piano come segue:
 - a, **-ambiti portanti della rete**, ovvero:
 - aree EC**, aree agricole di cui all'art 26 a valenza ecologica ovvero le aree agricole di connettività, con reticolo minore diffuso, a contenuto insediamento, che insieme alle precedenti costituiscono gli "ambiti portanti" della REL,
 - aree EFO** di cui all'art 26 **dell'Oasi di Crava Morozzo**, definito come "nodo ecologico" di maggiore naturalità, ovvero ambiti generatori di biodiversità, nei quali preservare e proteggere gli habitat di maggior valore presenti e su cui realizzare programmi educativi e fruitivi orientati all'educazione ambientale. I nodi ecologici di progetto ricadono nelle aree EFO di cui al c.5 seguente;
 - sistema dei boschi**, ovvero tutte le aree che indipendentemente dalla loro perimetrazione sugli elaborati cartografici di cui alle tavole P5/P6, in relazione allo stato di fatto dei luoghi, rientrano nella definizione di cui all'articolo 3 del Dlgs 34/2018 ed in quella di cui all'articolo 3

della L.R. 4/2009. Per tali aree gli interventi ammessi dalla normativa di area urbanistica in cui ricadono, devono in ogni caso rispettare quanto segue:

- la tutela attiva delle superfici boschive;
- l'esclusione delle trasformazioni delle superfici boschive ad eccezione di quanto autorizzato ai sensi dell'art 38 c.7 e dagli enti competenti .
- l'esclusione di disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, dalla realizzazione di piste tagliafuoco, dalla realizzazione di presidi antincendio;
- l'esclusione delle trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco;
- la conservazione degli insiemi vegetazionali presenti, con particolare attenzione ad habitat di tipo specifico;
- l'attuazione di interventi di ricostituzione vegetazionale utilizzando e favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate;
- il divieto di inserimento di specie vegetali estranee e infestanti e l'eliminazione delle stesse ove presenti;
- il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica;
- il mantenimento e la gestione all'interno dei boschi di percorsi pedonali esistenti;
- l'esclusione dell'apertura di nuove strade carrabili, se non connesse all'attività selvicolturale;
- la conservazione degli elementi singolari di particolare interesse per il disegno del paesaggio come associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, i filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, piante isolate e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali;
- la possibilità di tagli mirati alla salvaguardia della sicurezza stradale e/o di edifici;
- il possibile recupero ad usi agricoli delle superfici boschive su aree agricole abbandonate ed invase da vegetazione di scarso interesse con alta presenza di specie invasive, previa autorizzazioni ai sensi dell'art 38 c.7 qualora necessaria.

b, contesti di particolare valore naturalistico, di cui all'art 33 c.4, che assumono nella rete il ruolo di *aree minori per la connessione ecologica (stepping stone)*, comprendenti le Aree a maggior valore ecologico (AVE) individuate a livello regionale. Essi ricadono nel sistema boschi e sono quindi disciplinati ai sensi del precedente punto.

Tali aree possono essere luogo di fruizione della natura eventualmente attrezzati in particolare per scopi didattici e scientifici. Le aree devono essere adeguatamente regolamentate anche con eventuali recinzioni in modo che sia possibile controllarne la fruizione, con soluzioni prevalentemente in materiale vegetato, che non precludano il passaggio degli animali, ma che segnalino la presenza dell'area e consentano la protezione da impatti antropici.

c, connessioni ecologiche, ovvero:

aree EF, aree agroforestali di cui all'art 26 con valenza di corridoio ecologico, che costituiscono "connessioni ecologiche" e aree di potenziale espansione della REC, assi determinanti per la connettività sovracomunale, comprensive delle aree demaniali in esse ricadenti;

sistema delle acque, formato dalle aste principali del f. Tanaro, t. Ellero, Ermena, Pesio, Pogliola, Brobbio, e dalle aste minori del Rio del Frocco, Rio D'Otteria inf, Rio Branzola, Rio Riffredo, C. Senestrera, di cui al c.6 seguente;

d, fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento urbano FE di cui al c.7 seguente, lungo i limiti delle aree urbane classificate e nei punti sensibili interni alle aree urbane ;

e, rete ecologica minuta e sistema dei filari, formata dal sistema dei canali, dei filari e delle macchie arboree e/o stagni e specchi d'acqua di cui al c.8) seguente;

f, servizi per il verde volti ad ampliare la dotazione di servizi ecosistemici comunali e che costituiscono il "sistema del verde urbano" ovvero verde con sistemazioni a basso impatto a carattere ricreativo o di sostegno alle attività urbane, di cui all'art. 28

g, sistema della 'mobilità lenta' ovvero la rete dei percorsi ciclopeditoni urbani ed extraurbani , quale infrastruttura di connessione interna e verso l'esterno, con funzione polivalente, di connettività tra i nodi della rete ecologica, dei beni culturali, e delle aree per lo sport e le attività all'aria aperta, di cui all'art.31,

4. Le aree di cui al precedente comma, sono atte ad accogliere:

- gli interventi di compensazione ecologica di cui all'art 8;

- la realizzazione di interventi diretti all'educazione, formazione ed informazione sull'uso sostenibile delle risorse naturali, nonché alla promozione delle attività ricreative e fruttive compatibili con gli obiettivi di tutela;
- le attività di promozione e di incentivo all'agricoltura per il miglioramento della funzionalità e della biodiversità, con particolare riferimento ai servizi ecosistemici;
- la valorizzazione dei beni di interesse storico-culturale e dei servizi di potenziamento della biodiversità ad essi connessi;
- il potenziamento delle aree verdi di servizio alla comunità;
- la formazione di progetti europei riguardanti la realizzazione di infrastrutture verdi e la ricaduta delle misure della programmazione europea di settore.

5. Nelle aree **EFO** dell'Oasi di Crava Morozzo, **"nodi ecologici"** di maggiore naturalità, di cui alle tavole P2/P3/P5 del Piano, che comprendono le aree ricadenti nel Parco regionale delle Alpi Marittime, gli interventi in attuazione alla rete ecologica sono da concertare con l'ente Parco in ordine agli obiettivi di tutela degli habitat. Costituiscono riferimento per tutti gli interventi le misure generali di conservazione di cui alle Misure di conservazione sito-specifiche del IT 1160003 "Oasi di Crava Morozzo" (DGR 24-4043 del 10/10/2016).

6. Nelle aree interessate dal **sistema delle acque**, di cui alle tavole P2/P3/P5, il Piano persegue l'obiettivo della: continuità spaziale degli elementi di connessione ecologica; della riqualificazione paesaggistica del territorio agricolo e del miglioramento delle condizioni naturali ed ambientali dell'ecosistema acquatico, attraverso la riduzione degli inquinanti diffusi veicolati ai corpi idrici; del conferimento di caratteri ecomorfologici atti a determinare la sussistenza di habitat diversificati; dell'applicazione di soluzioni tecniche coerenti con gli obiettivi della REL (Nature Based Solutions); dell'applicazione in caso di azioni sulla rete dei canali delle indicazioni operative del *Piano regionale per la tutela e la conservazione degli ambienti e della fauna acquatica e l'esercizio della pesca* (Piano di cui alla DCR n. 101-33331/2015- LR n. 37/2006).

Il Piano incentiva la riqualificazione e l'ampliamento della fascia ripariale, in particolare per i corsi minori con funzione di fascia tampone, limitando la trasformazione e l'impermeabilizzazione del suolo, ammettendo unicamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi connessi all'attività agricola richiesti dagli aventi titolo. Lungo il reticolo idrografico secondario, fuori dall'area urbana, è vietato qualsiasi intervento di interruzione del tracciato dei corsi d'acqua, se non richiesto da prioritarie esigenze di natura idraulica o igienico-sanitaria, avendo comunque cura di garantire ugualmente la connessione ecologica sia dell'ambiente acquatico, sia dell'ambiente terrestre, attraverso la formazione di canali di collegamento, zone umide, sistemi boscati. Nel reticolo idrografico secondario è vietato qualsiasi tipo di scarico non autorizzato e se non adeguatamente trattato nel rispetto dei limiti fissati dalla legislazione vigente e della qualità delle acque del corpo idrico ricettore, non potendone in ogni caso determinare un peggioramento. Eventuali impianti di produzione idroelettrica collocati lungo le aste principali o secondarie, ove compatibili in base alla normativa di settore, dovranno rispettare tutte le specifiche di cui sopra, e dimostrare un adeguato inserimento paesaggistico salvaguardando eventuali beni e insediamenti di interesse storico-architettonico e documentario posti in prossimità.

7. Le **fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento urbano FE**, di cui alle tavole P2/P3/P5 del Piano, individuate sia lungo il perimetro delle aree urbane che in aree interne particolarmente sensibili, ove è prevedibile che si concentrino degli elementi perturbativi che possono avere delle ricadute sull'ambiente aperto, sono considerate quali aree tampone. La funzione degli interventi da prevedersi nelle aree è il potenziamento dei servizi ecosistemici mediante : un potenziamento del materiale vegetato con specie autoctone con nuove formazioni boschive e/o ambienti in grado di produrre maggiore biodiversità a partire dalle eventuali matrici ambientali presenti, la formazione di aree specificatamente dedicate alla fruizione e alle attività di educazione ambientale, la formazione di spazi aperti a verde capaci di accogliere attività fruttive o per il tempo libero.

8. La **rete ecologica minuta ed il sistema dei filari**, di cui alle tavole P2/P3/P5 del Piano, comprendono le *aree minori per la connessione diffusa* 'stepping stone minori', le connessioni ecologiche legate al sistema dei boschi, il reticolo idrografico ed il sistema diffuso formato da stagni, pozze, canali, nonché dalla rete dei filari e delle siepi. Gli interventi in attuazione alla rete ecologica si articolano in:

- potenziare la vegetazione ripariale, con il mantenimento delle siepi e filari a loro ulteriore diffusione tramite l'impiego di specie autoctone, in particolare in zone di maggiore interesse per la REL;
- estendere ed incrementare la formazione di filari con il mantenimento della vegetazione esistente e il suo potenziamento lungo corpi idrici minori;

- inserire boschetti o aree o fasce boscate, anche sfruttando aree marginali, ad onere e cura delle proprietà interessate;
- formare nuove pozze e/o specchi d'acqua, e salvaguardare gli ambienti naturali, gli habitat e le specie presenti. Le pozze, e/o gli specchi d'acqua artificiali o naturali esistenti individuati all'interno della rete ecologica minuta non potranno essere eliminati. In caso di interventi sia su di essi che sulla rete dei canali le indicazioni operative sono demandate al *Piano regionale per la tutela e la conservazione degli ambienti e della fauna acquatica e l'esercizio della pesca* (Piano di cui alla DCR n. 101-33331/2015- LR n. 37/2006).
- operare interventi di naturalizzazione dei canali e dei fossi,
- conservare gli habitat minuti funzionali alla formazione di nicchie ecologiche.

TITOLO V – VINCOLI SOVRAORDINATI

ART.38 BENI CULTURALI E BENI PAESAGGISTICI

1. Il Piano individua nella tavola P4 e le riporta in modo diversificato, nelle tavole P5/P6/P7 le aree soggette a vincolo e/o tutela la cui utilizzazione e trasformabilità è limitata e condizionata da specifiche procedure, secondo quanto definito ai commi che seguono.
2. **Beni Culturali** soggetti a vincolo ai sensi dell' art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex L.1089/39). Il Piano identifica in questa categoria:
 - i beni a *vincolo diretto* di cui al Codice art 10. Gli interventi su tali edifici sono subordinati a preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per il Piemonte e rispondono ai disposti dell'art.146 della Dlgs 42/2004, con le specifiche e limitazioni ulteriori di cui alla L.R.32/08 e s.m.i..
 - i beni '*ope legis*' appartenenti ad enti pubblici territoriali o ad ogni altro ente o istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro inclusi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, di età superiore ai 70 anni, come identificati alla data di adozione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare. Tali beni, sono sottoposti sia alle disposizioni di tutela contemplate dalla menzionata normativa art 10 del Dlgs 42/04 che al regime di inalienabilità (art. 54, c.2 del Codice), anche ove non puntualmente identificati dal Piano e/o riconducibili successivamente, sino quando non sia stata effettuata la Verifica di Interesse Culturale di cui all'art.12 del Dlgs 42/04 da parte della Soprintendenza. Fino ad avvenuta Verifica di interesse culturale valgono le condizioni imposte dal vincolo di cui al punto precedente.

Gli interventi su entrambe le tipologie dei beni dovranno tenere conto delle indicazioni di cui alle 'Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme tecniche per le costruzioni' (DM 14 gennaio 2008).

Ai sensi dell'art.45 del D.Lgs. 42/2004 inerenti le prescrizioni di tutela indiretta, il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette, ovvero immediatamente precettive a prescindere dall'adeguamento del Piano, volte ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

Ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 42/2004 è vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista.

Qualsiasi modificazione d'uso di beni culturali, ancorché in assenza di opere edilizie, dovrà essere preventivamente comunicata e autorizzata dalla Soprintendenza competente, ai sensi degli artt 20, c.1, e 21, c.4, secondo periodo del D.Lgs. 42/2004.

3. **Beni individuati ai sensi dell'art 136 del Dlgs 42/2004**, in specifico:

- **c.1 lett. d), al n. A057 (riferimento Catalogo Beni del PPR) : Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'ex Piazza d'Armi, sita nell'ambito del comune di Mondovì (D.M. 23/10/1956)**
- **c.1 lett. c) e d), ovvero Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) (di recente istituzione con DGR 12 luglio 2019, n. 1-62)**

Per tali aree prevalgono le prescrizioni di cui alla scheda A057 del PPR e dell'allegato 1 della DGR DGR 12 luglio 2019, n. 1-62. Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 42/04 ad eccezione degli interventi che, ai sensi della normativa vigente, non richiedono autorizzazione. Il Piano disciplina il territorio interessato dal bene con le seguenti aree e relative norme: area SP1-aree per servizi di interesse locale di cui all'art 28, aree agricole di valenza ecologica ECM di cui all'art. 26, residenziali consolidate di Monte Regale BRM, di cui all'art 21, rispetto alle quali deve essere verificata in sede di intervento la compatibilità con le condizioni determinate dal regime vincolistico.

4. **Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera c) fiumi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004**

Codice dei Beni culturali per una fascia di m.150 dalle sponde o piedi degli argini, costituenti acque pubbliche, nelle quali ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 della Dlgs.42/04 ad eccezione degli interventi di legge esclusi, le quali interessano i seguenti corsi d'acqua:

- F. Tanaro Tratto a nord-est per circa 0,6 km sotto l'abitato di Pascomonti
- *Affluenti di sinistra del Tanaro*

- Rio del Frocco (per 2,5 km a monte della confluenza in Tanaro, cioè tutto il tratto lungo il confine Mondovì-Briaglia)
- T. Ellero (tutto il tratto in Comune di Mondovì)
- T. Pesio (tutto il tratto in Comune di Mondovì)
- **Affluenti di destra dell'Ellero**
 - Rio D'Otteria inf. (tutto il tratto in Comune di Mondovì - confine di Mondovì-Briaglia e Mondovì Vicoforte)
 - T. Ermena (tutto il tratto in Comune di Mondovì)
- **Affluenti di destra del Pesio**
 - Torrente Branzola (tutto il tratto in Comune di Mondovì . Insieme al Branzola sono citati anche il Fossato Boggio e Pesio, in carta esiste il Fossato Boccio affluente di destra del Branzola)
 - Rio Riffredo (affluente di sinistra del Branzola) tutto il corso a partire dalla sorgente in zona Casc. Stefanini
 - T. Pogliola tutto il tratto in Comune di Mondovì (confine Mondovì – Rocca de' Baldi),
 - T. Senestrera (affluente di destra del Pogliola) tratto dallo sbocco al ponte della strada C.Perlasco-C.Conte (1km a SE di fraz. Merlo)
- **Affluenti di sinistra del Pesio**
 - T. Brobbio tutto il tratto in Comune di Mondovì (confine con Morozzo)

In tali aree gli eventuali interventi di arginatura dovranno rispondere a criteri di elevata qualità paesaggistica, oltre che a principi di sensibilità e rispetto per la natura circostante. La delimitazione della fascia effettiva dei 150 m deve essere individuata in sede di intervento, ai fini autorizzativi, in base ai criteri di cui all'Allegato C delle NTA del PPR.

La tavola dei vincoli P4 riporta inoltre le porzioni di aree esenti dal vincolo in base al c.2 dell'art 142 del Dlgs 42/2004 e s.m.i.i disposti di legge.

5. Aree soggette al vincolo paesaggistico ai sensi della lettera f) parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi dell' art. 142 del Dlgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, riferite alle " Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava Morozzo", ricadente nel Parco regionale delle Alpi Marittime, delimitata ai sensi della L.R. 11/2019 .

Le citate aree sono disciplinate dalla Legge istitutiva n.40 del 7/9/1987 Istituzione della Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava-Morozzo le cui indicazioni prevalgono rispetto a quelle del presente strumento. In tali aree ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 42/04 ad eccezione degli interventi che non richiedono autorizzazione ai sensi di legge. Il Piano recepirà automaticamente tutti gli elementi sia grafici che normativi dettati dal futuro Piano d'Area da redigere ai sensi della LR11/2019, che risulteranno prevalenti rispetto alla presente disciplina.

6. Aree interessate dal sito di interesse comunitario Zona Speciale di Conservazione (ZSC) e Zona di Protezione Speciale ZPS: IT 1160003 "Oasi di Crava Morozzo", coincidente con le aree di cui al comma 5) nella quale ogni eventuale intervento e/o progetto, anche non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito, ma che possa avere incidenze significative su di esso, deve essere assoggettato a Valutazione di incidenza ai sensi del DPR 12 marzo 2003, n. 120. Per i progetti ascrivibili alle tipologie della L.R.40/98 si applica il Regolamento regionale 16/R/2001. In tali aree si applicano inoltre le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura in Piemonte", approvate dalla Regione Piemonte con DGR n.54-7409 del 7/4/2014 e s.m.i., ai sensi del comma 11, articolo 16 delle norme di PPR.

7. Aree soggette al vincolo paesaggistico ai sensi della lettera g) terreni ricoperti da boschi dell' art. 142 del Dlgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio ovvero i territori coperti da boschi, anche percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento. Essi sono rappresentati in tav.P4 desunta dalla Carta Forestale regionale (aggiornamento 2016) e precisata in base al D.lgs 34/2018 e LR4/2009. In relazione alla dinamicità del bene, tali disposizioni costituiscono altresì riferimento per l'accertamento del vincolo ed il riscontro di eventuali discrepanze rispetto alle indicazioni cartografiche del PRG non comporta variante o modifica di rilevanza urbanistica.

Parimenti tali aree sono sottoposte alle presenti disposizioni di tutela del bosco fino a quando non ne venga eventualmente comprovata l'effettiva insussistenza in sede di autorizzazione paesaggistica.

Si specifica che vige in ogni caso il vincolo di tutela sulle aree che, pur non essendo indicate in cartografia, allo stato dei fatti rilevabile al momento dell'intervento, possono rientrare nella definizione di bosco secondo la normativa vigente di cui al D. Lgs 34/18, art. 3.

Nelle aree di cui al presente comma ogni eventuale intervento è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 della L.42/04 ad eccezione degli interventi esplicitamente esclusi dalla normativa sovraordinata. Ogni intervento dovrà rispettare i disposti prevalenti del D. Lgs. 3 aprile 2018 n. 34 e

della L.R. 4/2009 e dovrà essere supportato dal relativo studio eseguito e sottoscritto da dottore forestale/agronomo. Ogni eventuale trasformazione boschiva dovrà essere compensata ai sensi della normativa vigente.

Fanno parte delle aree di cui al presente comma anche le eventuali future "aree percorse da incendio", indicate in tavola P4, per la verifica dell'applicazione della limitazione dell'uso del suolo prevista dall'art. 10, comma 1 L.353/2000. Sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa succitata, gli interventi per garantire la sicurezza stradale e/o l'incolumità lungo percorsi pubblici o aperti al pubblico,

La gestione delle aree boscate è demandata alle norme d'area urbanistica ed all'art 37 c.8, rete ecologica.

La tav.P4 individua le porzioni di bosco identificate come "habitat di interesse comunitario", e ricadenti all'interno delle perimetrazioni dei Rete Natura 2000 IT1160003 "Oasi di Crava Morozzo di cui alle disposizioni indicate al c.6 .

- 8 Aree soggette al vincolo paesaggistico ai sensi della lettera h) le zone gravate da usi civici dell' art. 142 del Dlgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.** In tali aree ogni eventuale intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 42/04. Le destinazioni d'uso delle aree individuate, quasi esclusivamente reliquati stradali, stante la contenuta dimensione degli stessi, sono rimandati al rispetto delle norme di area, sono inedificabili, ma possono essere trasformati per usi pubblici o infrastrutturali.
- 9. Singoli complessi segnalati come di interesse storico-artistico e storico-documentario con valore di beni culturali ai sensi dell'art.24 della LUR e s.m.i.,** edifici o parti di essi, individuati nelle tavole di Piano, che rivestono valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano e territoriale circostante, e che ricadono in aree A1 o in aree a servizi, o anche isolati in aree agricole, per i quali è previsto quanto segue:
- gli interventi su edifici di interesse storico-artistico (lett a) art 24 LUR) debbono essere progettati, ad eccezione degli interventi minori di cui all'ultimo punto, da tecnico laureato con specifiche competenze e sono oggetto di interventi fino alla RCB;
 - gli interventi su edifici di interesse storico-documentario (lett b) art 24 LUR) sono oggetto di interventi fino alla REA;
 - gli interventi, relativi ai suddetti edifici, debbono essere sottoposti all'esame della Commissione locale per il paesaggio, ad eccezione degli interventi minori che non alterano in alcun modo l'aspetto esteriore degli edifici e che non incidano su elementi di pregio (volte decorate, soffitti a cassettoni, scale, ecc) Qualora tali immobili fossero anche a soggetti a vincolo diretto o 'ope legis' ai sensi del Dlgs 42/04 richiedono invece il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte.

ART.39 FASCE ED AREE DI RISPETTO

1. Il Piano individua, con indicazione cartografica definita alle tavole P4 e riporta ove necessario nelle tavola P5, P6, le seguenti aree soggette a vincolo e le relative fasce di rispetto :
 - fasce di rispetto cimiteriale,
 - fasce di rispetto ai corsi d'acqua di tutela delle acque pubbliche,
 - fasce di rispetto dalle linee ferroviarie,
 - fasce di rispetto degli impianti tecnologici di trattamento e depurazione delle acque reflue,
 - fasce di rispetto delle sorgenti,
 - fascia di rispetto degli elettrodotti,
 - fasce di rispetto metanodotti,
 - aree soggette a vincolo idrogeologico ex L.R 45/89,
 - zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola (ZVN),
 - fasce di rispetto stradali.
2. **Fasce di rispetto cimiteriale:** in tali aree di profondità pari a 200 m. sono ammessi gli interventi di cui all'art.27 c. 6quater della LR56/77 e s.m.i, fatta salva la possibilità di applicazione del comma 6ter della LR56/77 e s.m.i per le opere pubbliche o per interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico,
Le fasce di rispetto per i cimiteri degli animali d'affezione (esistenti o futuri) sono pari a m.50 dalle recinzioni del cimitero e sono normate dal relativo regolamento regionale.
3. **Fasce di rispetto ai corsi d'acqua di tutela delle acque pubbliche** ai sensi dell'art.29 LUR. In applicazione dell'art. 29 c.5) LUR, tali fasce si intendono sostituite sia per i corsi d'acqua maggiori che per le acque minori dalle delimitazioni di pericolosità e di rischio di cui alle classi IIIa1, IIIa2 della Carta

di sintesi della pericolosità idrogeologica e della propensione all'utilizzazione urbanistica, come riportata sulle tavole di Piano P3, P5, P6. In tali fasce gli interventi sono disciplinati dalle corrispondenti norme di cui al Titolo VI.

Per la rete delle acque appartenenti al demanio statale o regionale vigono le limitazioni di cui al R.D. 25/7/1904 n°523: si applica una fascia di inedificabilità a tutte le acque ricadenti nell'elenco delle acque pubbliche ed a quelle su sedime o su canale demaniale per un'estensione di mt 10 nei territori compresi all'interno dell'area urbana'. Derogano a tale prescrizione generale i tratti urbani del Torrente Ellero già indicati nello Studio Tecnico idraulico allegato alla Variante n°16 al P.R.G.C. vigente (formata ai sensi dell'Art. 17, 7° comma L.R. 56/77) approvato con D.C.C. n°51 del 30/09/98.

Per la rete di canali irrigui non demaniali sono introdotte fasce di rispetto di 5 m per lato ai sensi dell'art. 14 comma 7 delle Norme di attuazione del PAI.

4. **Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie**, da misurarsi in proiezione orizzontale a 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia si applicano i dispositivi di cui al DPR n.753/80; tali fasce di rispetto, ove siano previste a protezione di linee per le quali il piano prevede la destinazione ad altri usi pubblici, sono operanti fino al momento della dismissione delle linee stesse, dopo la quale si intendono abrogate senza che ciò comporti variante al piano.

In tale fascia sono ammessi gli interventi cui all'art. 29 c.4 previa autorizzazione dell'ente ferroviario. Pianta o siepi e/o muricci di cinta, steccati e recinzioni dovranno avere una distanza non minore di 6 metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

5. **Fasce di rispetto impianti tecnologici di trattamento e depurazione delle acque reflue**. Fatto salvo quanto prescritto dalle competenti autorità in sede di autorizzazione dell'attività, in una fascia di 100 metri dagli impianti di trattamento e dalle vasche di depurazione di acque reflue è vietata la costruzione di nuovi edifici e sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento, fatta eccezione per le attività a diretto servizio dell'impianto stesso.

Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, vanno posti a dimora alberi ad alto fusto.

6. **Fasce di rispetto delle sorgenti**. In tale area è prevista:

- una fascia di rispetto di raggio pari a 200 m. dal punto di presa o aree puntualmente perimetrate con il criterio cronologico in base all'isocrona (zona di rispetto ristretta a 60 gg e zona di rispetto allargata a 365 gg) in base ai disposti legislativi in vigore;
- una zona di tutela assoluta corrispondente ad una circonferenza di 10 m di raggio dal punto di captazione.

Nelle zone di tutela assoluta e nelle zone di rispetto, come sopra individuate, si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 e 11 del Regolamento Regionale 11/12/2006 N. 15/r. In particolare all'interno dell'area di salvaguardia valgono le seguenti prescrizioni:

- la zona di tutela assoluta delle sorgenti deve essere completamente dedicata alla gestione della risorsa, ed adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie;
- è vietato l'insediamento dei centri di pericolo (ex articolo 6, comma 1 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R);
- i tratti di viabilità ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia devono essere dotati di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di dilavamento tali da impedirne la dispersione nel sottosuolo;
- i collettori fognari non devono essere in alcun modo causa di dispersione di liquami e pertanto nell'eventualità in cui occorra procedere alla sostituzione di qualche tratto o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, si dovrà prevedere la realizzazione della nuova condotta in doppia camicia;
- gli eventuali scarichi delle acque reflue degli edifici ad uso residenziale esistenti dovranno essere collettati dalla rete fognaria; dovrà essere verificata l'eventuale presenza di serbatoi contenenti sostanze pericolose quali le cisterne di stoccaggio di idrocarburi per l'alimentazione delle centrali termiche degli edifici, verificandone lo stato e la tenuta e promuovendone la riconversione a sistemi che utilizzano combustibili gassosi;
- le attività agricole dovranno essere effettuate sulla base di uno specifico Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari, (in conformità all'Allegato B del regolamento regionale 15/R/2006) che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee;
- il soggetto gestore dovrà attivare un sistema di monitoraggio di afflusso alle captazioni che consenta di verificarne periodicamente i fondamentali parametri qualitativi e di segnalarne, con sufficiente tempo di sicurezza, eventuali variazioni significative;

- sono vietate discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere non inerti o attività di rottamazione e di servizio per automezzi compresi i distributori di carburante;
- è vietato l'interramento, interruzione o deviazione delle falde acquifere sotterranee;
- è vietato l'interramento di serbatoi o camere per lo stoccaggio di materiali di qualsiasi genere se non muniti dei requisiti di legge.

La distanza prevista è una distanza minima che dovrà essere oggetto di specifica in sede di autorizzazione da parte degli enti competenti per le attività sopraelencate. Ai fini della tutela delle risorse idropotabili si intende pienamente richiamato e prevalente il testo del Regolamento regionale recante Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000 n.61) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 dicembre 2006 n.15/R ed il Piano Regionale di Tutela delle acque (approvato con DCR del 13 marzo 2007 n.117-10731).

7. **Fasce di rispetto elettrodotti.** Gli elettrodotti presenti sul territorio comunale e le loro Distanze di prima approssimazione sono i seguenti:

- linea T704 Carrù-Mondovì 132Kv fascia m. fascia 22 m ambo i lati
- linea T725 Magliano Alpi-Mondovì 132Kv fascia 20 m ambo i lati
- linea T729 Chiusa Pesio-Mondovì 132Kv fascia 28 m ambo i lati
- linea T730 Acc Riva-Mondovì 132Kv fascia 26 m ambo i lati
- linea T744 Magliano Alpi -Carrù 132Kv fascia 28 m ambo i lati
- linea T017 Fossano Ceva 60kv fascia 20 m ambo i lati

Rispetto ad essi viene visualizzata nelle tavole P4 la distanza di prima approssimazione DPA, che deve essere verificata con l'ente gestore in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio in base al DM 29/5/2008.

Nelle fasce così determinate per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti di quelle esistenti, nonché per i cambi d'uso che presuppongano l'aumento delle permanenze di persone si applicano in base al comma 1, lettera h), articolo 4 della L. 36/2001 i seguenti disposti:

- non sono ammessi nuovi fabbricati ad uso residenziale scolastico, sanitario o ad altra attività che preveda la permanenza prolungata (oltre le quattro ore) degli addetti o dei fruitori,
- la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.

Le DPA devono essere verificate con l'ente gestore ed ove lo stesso stabilisca rispetti diversi e/o modificati, essi prevalgono su quelli indicati negli elaborati di Piano. Nei casi in cui il gestore provveda, attraverso specifici interventi autorizzati, a modificare il tracciato o a variare la tensione nominale della linea o le caratteristiche tecnologiche della rete, in modo tale da modificare corrispondentemente le aree interessate dal rispetto, dette variazioni comportano automaticamente modifica, secondo i parametri di legge, delle fasce individuate.

8. **Fasce rispetto metanodotti.** E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto in prossimità delle condotte principali di metano, riportate in tavola P4, richiedere all'ente gestore il nulla-osta di competenza. L'esatto posizionamento della linea e del relativo rispetto potrà essere precisato in sede di intervento dopo che, a seguito di specifica richiesta, l'Ente gestore accerterà con idonea strumentazione l'esatta ubicazione della stessa.

9. **Aree soggette a vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89.** In tali aree gli interventi di trasformazioni dei suoli sono subordinati al rilascio della autorizzazione prevista dalla L.R. 45/89 e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione di quelli indicati all'art 11 della citata legge.

10. **Zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola (ZVN).** Aree nelle quali la qualità delle acque è compromessa a causa della presenza di pressioni di tipo agricolo e che presentano un grado di compromissione della risorsa idrica valutato sulla base del tenore di nitrati presenti nelle acque sotterranee, superiore a 50 mg/L. La tavola P4 definisce il limite sul lato est del comune ove si attestano le ZVN. In tali aree l'attività agricola è soggetta al Regolamento Regionale 29/10/2007 n.10/R ed ulteriori condizionamenti di cui all'art.26.

11. **Fasce di rispetto stradali.** Per le fasce di rispetto stradali si rimanda al precedente art.29.

TITOLO VI - TUTELA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO

ART.40 DISCIPLINA GENERALE

1. In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare, oltre alle indicazioni specifiche per ogni singola classe di pericolosità, le seguenti cautele e limitazioni generali in tutto il territorio comunale, in relazione agli specifici interventi di seguito elencati:
 - interventi che comportino l'esecuzione di scavi oltre 1 m. di profondità: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata, in fase di progetto municipale ad uno studio geologico e geotecnico che certifichi la stabilità dello scavo e che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal piano, condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi;
 - interventi di movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini: non saranno ammessi senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sutoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali;
 - interventi di costruzione di nuovi muri di sostegno o opere di contenimento: dovranno avere altezza non superiore a m.1,50 e dovranno essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa e non potranno essere realizzati a meno di 3 metri dai fabbricati esistenti o previsti.
 - interventi di demolizione di edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli: non saranno ammessi senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;
 - interventi per addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni: non saranno ammessi senza il progetto di regimentazione del conseguente deflusso delle acque;
 - interventi di impermeabilizzazione di aree di qualsiasi genere: non saranno ammessi senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane che comunque non inducano diminuzione dei tempi di corrivazione;
 - interventi per la realizzazione di discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere, sono esclusi.
2. Nell'esecuzione delle opere di nuova edificazione o di completamento e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi e prescrizioni:
 - le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdate dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti;
 - l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
 - nel caso di qualsiasi intervento edilizio che interessi, anche parzialmente, fondi agricoli e/o residenziali, il progetto dovrà prevedere il ripristino, la manutenzione o la realizzazione ex-novo dei fossi di scolo perimetrali per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque ed il ruscellamento delle strade pavimentate o asfaltate. Il sistema degli scoli dovrà essere progettato tenendo conto di:
 - possibilità di smaltimento frequente raccordate al sistema degli scoli esistenti in coerenza con la situazione locale del reticolo idrografico minore;
 - realizzazione di cunette laterali continue adeguate alla situazione del sedime stradale e dei fondi limitrofi;
 - necessità e/o possibilità di raccordo con il sistema interrato di raccolta delle acque meteoriche (cisterne private);
 - precauzioni da assumere in fase di cantiere al fine di evitare ristagni o deflussi incontrollati di acque meteoriche o di scarico del cantiere.

Tutti gli interventi suddetti sono tenuti al rispetto del D. M. 17/01/2018 e s.m.i..

3. Essendo il Comune di Mondovì classificato in zona sismica 3, si richiamano espressamente gli adempimenti e le procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie prescritti dalla DGR n.4-3084 del 12.12.2011, DGR n.11-13058 del 19.1.2010, D.G.R. 21.5.2014, n. 65-7656 e DGR 26.11.2021 n.10-4161.
4. In applicazione della DGR 11 ottobre 2019, n. 10-370 “Legge regionale 56/1977, articolo 30 bis. Disposizioni sulla rimozione e trasformazione dei vincoli di consolidamento in aree a rischio idrogeologico di cui alla Legge 445/1908” sono eliminati i vincoli di cui alla L.445/1908 (L.64/74), come indicato nell'Allegato 1 alla suddetta D.G.R. relativi a:
 - per l'abitato di Piazza, considerato che il fenomeno franoso (o i fenomeni franosi) nel versante N - NW non risultano attivi e nemmeno facilmente identificabili, che la frana nel versante W monitorata appare al momento non attiva, che comunque nella Carta di Sintesi di PRGC parte dell'abitato è classificato precauzionalmente in classe IIIB, si ritiene di poter eliminare la perimetrazione del vincolo.
 - per l'abitato di Breo, considerato che la situazione di rischio presente all'istituzione del vincolo non è più presente, come riconosciuto dalla Carta di Sintesi di PRGC, si ritiene analogamente di poter eliminare la perimetrazione del vincolo.

ART.41 DISPOSIZIONI PER CLASSI DI PERICOLOSITÀ'

1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta secondo i principi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità nulla - Classe I, moderata - Classe II, elevata - Classe III. Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C).

Le tipologie di interventi richiamati nei commi successivi fanno riferimento all'art 18 delle presenti NTA e sono quindi coerenti con l'art 3 del TU, richiamato nella DGR 8-905 del 24 marzo 2025 'Criteri ed indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica', la cui corrispondenza viene esplicitata come segue:

- MO – lett. a) manutenzione ordinaria
- MS – lett. b) manutenzione straordinaria
- RC (comprensivo di RCA e RCB) – lett. c) restauro e risanamento conservativo
- RE (comprensivo di REA, REB, REC) -lett d) ristrutturazione edilizia
- NC (comprensivo di NCA,) -lett e) nuova costruzione
- RU - lett f) ristrutturazione urbanistica

E' inoltre espressamente richiamata la demolizione D con o senza ricostruzione di cui all'art 18.

2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico “GB02A/B/C – Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica”, sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01- Relazione geologica illustrativa.
 - Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
 - Classe II: aree in cui l'assenza di importanti elementi di pericolosità geomorfologica o il loro grado moderato consentono l'utilizzo a fini urbanistici mediante l'individuazione, in sede di intervento, di specifici indirizzi necessari a superare le locali condizioni di contenuta pericolosità. Si articolano in:
 - Sottoclasse IIA: comprende settori di raccordo tra il versante e la pianura o tra superfici terrazzate, e settori di versante caratterizzati da acclività media/moderata e dall'assenza di evidenze geomorfologiche testimoni di dissesti in atto o pregressi.
 - Sottoclasse IIB: comprende ambiti di pianura caratterizzati dalla diffusa presenza di terreni superficiali limoso-sabbiosi e limoso-argillosi aventi spessori variabili, mediocri caratteristiche geotecniche e che localmente possono indurre fenomeni di ristagno delle acque meteoriche ed ambiti di pianura con potenziali problematiche di drenaggio superficiale e sotterraneo.
 - Classe III- generalità: Aree generalmente inedificate con dissesti fluvio-torrentizi e/o gravitativi o localizzate in settori collinari ad acclività elevata e/o potenzialmente soggetti all'innescio di fenomeni

gravitativi; aree entro la fascia fluviale B del PAI in ambiti morfologicamente sfavorevoli potenzialmente soggetti ad allagamento; ambiti di rispetto di laghi artificiali. Ove le aree ricadano in fascia B del PAI si rimanda alle prescrizioni di cui agli all'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI. Si articolano in:

-Classe IIIa1: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni nelle quali, per gli edifici e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse, sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora compatibile con le norme di zona, la realizzazione di ampliamenti funzionali, la realizzazione di fabbricati pertinenziali e di interventi di recupero che non inducano aumento delle condizioni di rischio, mentre per le attività agricole e zootecniche esistenti è ammessa anche la realizzazione di nuove costruzioni strumentali per l'attività.

-Classe IIIa2: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali per gli edifici e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora compatibile con le norme di zona, la realizzazione di ampliamenti funzionali, la realizzazione di fabbricati pertinenziali e di interventi di recupero che non inducano aumento delle condizioni di rischio.

-Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio. Si articolano in:

-Sottoclasse IIIB2: Aree in cui, a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel '*Cronoprogramma - Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb (elab GA03)*', di seguito solo '*Cronoprogramma*', saranno consentiti tutti gli interventi previsti dalle norme di Piano

-Sottoclasse IIIB3: Aree in cui a seguito dell'attuazione delle misure di mitigazione, sarà possibile effettuare interventi edilizi di recupero dell'esistente come specificati nel '*Cronoprogramma*'.

-Sottoclasse IIIB4: Aree in cui a seguito dell'attuazione delle misure di mitigazione, sarà possibile effettuare interventi edilizi di recupero dell'esistente come specificati nel '*Cronoprogramma*'.

-Classe IIIC: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

2. Gli elaborati urbanistici serie P3b riportano le classi di pericolosità in relazione alle previsioni di Piano. In ogni caso dovrà sempre essere utilizzato l'elaborato geologico GB02A/B/C per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

In ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche ed i limiti ai tipi di intervento nel rispetto delle norme di zona del Piano, ove più restrittive. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della *Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza* (elab GA02) e del '*Cronoprogramma*', che sono entrambi documenti prescrittivi.

4. CLASSE I

- Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.
- Prescrizioni: su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

5. CLASSE II

- Interventi edilizi ammessi: sono ammesse tutte le tipologie di interventi di carattere edilizio previste dalle norme di zona nel rispetto delle prescrizioni che seguono. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
- Prescrizioni generali: su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M.17/01/2018 e s.m.i., approfondimenti specifici mediante 'Studio idrogeologico di dettaglio' volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluvio-colluviali; andranno verificate inoltre la posizione della superficie freatica e le condizioni della rete drenante minore di superficie, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati e per individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, dovranno essere esplicitati a livello

di progetto esecutivo e potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo.

Sottoclasse IIA

Prescrizioni:

- in fase di progettazione esecutiva, relativamente agli scavi necessari, si richiede di valutare, l'opportunità di ricorrere a opere di sostegno, eventualmente anche di tipo provvisoria, atte a garantire la stabilità dei fronti e dei pendii in genere;
- la distanza minima dei manufatti dal ciglio superiore e dal piede delle scarpate aventi altezza maggiore di 3 m, sia di natura antropica che naturale, dovrà essere attentamente valutata mediante specifiche verifiche di stabilità;
- dovranno essere definite le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie;
- la realizzazione di piani interrati è subordinata allo 'Studio idrogeologico di dettaglio' e al rispetto di un franco di 1 m dal massimo livello stagionale della falda freatica definito mediante detto studio.

Sottoclasse IIB

Prescrizioni: applicazione di quanto previsto per la classe IIA

- le nuove edificazioni e gli ampliamenti di superficie e volume con occupazione di suolo dovranno essere realizzati prevedendo l'innalzamento sul piano campagna del primo piano calpestabile, la cui entità sarà da valutarsi sulla base di specifiche verifiche puntuali. L'eventuale innalzamento del piano di campagna, ottenuto con riporti di terreno, potrà essere autorizzato solo a seguito di un apposito studio atto a dimostrare che esso non pregiudichi la fruibilità delle aree circostanti. Dovrà essere valutata e attestata la compatibilità delle eventuali nuove opere edilizie interrate o del cambio di destinazione d'uso di quelle esistenti con l'assetto idrogeologico e idraulico. L'eventuale realizzazione di locali completamente o parzialmente interrati, rispetto all'attuale piano campagna, deve essere preceduta da uno studio idrogeologico locale di dettaglio, che definisca il massimo livello annuale e storico raggiungibile della falda e dal quale deve essere garantito un franco di 1 m. In base ai risultati emersi dallo studio dovranno essere individuate le soluzioni tecniche (impermeabilizzazioni, drenaggio profondo, ecc.) atte a impedire infiltrazioni della falda freatica e a garantirne l'uso dei locali in condizioni di sicurezza; le soluzioni previste dovranno essere esplicitate a livello di progetto esecutivo. Sono vietati gli interventi sotto falda; fanno eccezione esclusivamente gli interventi pubblici, di interesse pubblico o strategico, non altrimenti localizzabili, previa individuazione degli interventi atti a mitigare le problematiche che si generano a seguito della realizzazione delle opere in sotterraneo.
- gli approfondimenti geotecnici, ai sensi del D.M. 17/01/2018, dovranno in particolar modo essere finalizzati a garantire un piano di posa delle fondazioni omogeneo e a evitare cedimenti differenziali.

6. CLASSE III- IIIa1

Interventi edilizi ammessi: in queste aree sono ammessi sugli edifici esistenti e sulle aree libere gli interventi di:

- MO- MS,
- RC,
- NC per la sola realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di S.L. come da Regolamento Edilizio.

Per i soli edifici utilizzati per l'attività agricola sono altresì ammessi interventi di RE, NC, NCA, qualora non localizzabili in posizioni alternative a minor rischio. Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica. E' in ogni caso esclusa la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi I.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi e di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti di cui alla Carta del dissesto (CB01A/B/C dissesti torrentizi areali e lineari, dissesti gravitativi areali e puntuali).

In generale, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sono ammesse opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili previa autorizzazione che sarà rilasciata nel corso di approvazione del progetto da parte degli enti competenti in materia.

Prescrizioni:

Ai fini della sicurezza delle opere, per quanto riguarda gli ampliamenti, le ristrutturazioni, le nuove costruzioni e gli interventi di difesa e consolidamento, la fattibilità e la compatibilità delle opere dovrà essere verificata attraverso:

- lo studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare gli elementi che condizionano la stabilità del versante (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); normalmente l'indagine dovrà interessare almeno l'area compresa entro i limiti geomorfologici all'interno dei quali si possono sviluppare i fenomeni gravitativi interferenti con il sito di progetto; in altri termini l'area di indagine si dovrà estendere lungo il pendio fino ai limiti superiore e inferiore delle zone limitrofe di versante ricadenti in classe III e trasversalmente al pendio per una distanza almeno pari alla metà della dimensione precedente;
- la caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni interessati dall'intervento (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove e misure dirette sul terreno e in laboratorio; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio andrà valutata in base all'inquadramento ricavato con il rilievo geomorfologico, che dovrà identificare i limiti dell'area instabile e la zona potenzialmente influenzabile dall'intervento: la profondità di indagine dovrà consentire di valutare con sicurezza la quota del substrato roccioso inalterato; il raggio di indagine intorno al sito di progetto dovrà essere esteso ad un'area sufficiente per consentire lo studio della stabilità dei manufatti;
- la verifica delle interazioni tra l'intervento in progetto e la stabilità del versante;
- la progettazione delle eventuali opere di prevenzione e contrasto delle instabilità;
- la verifica delle opere in progetto in relazione agli effetti determinati sul terreno di fondazione, secondo le prescrizioni del DM 11/03/88 e del D.M.17/01/2018 e s.m.i..

Le opere infrastrutturali pubbliche, quali per esempio le strade, non dovranno costituire ostacolo ai regolari deflussi e pertanto, se non altrimenti localizzabili, potranno essere realizzate a raso, in viadotto o in rilevato con opportuni fornici.

7. CLASSE III- IIIa2

Interventi edilizi ammessi: in tali aree si esclude in generale la possibilità di realizzare nuovi insediamenti edilizi, con le specifiche che seguono. Sono ammessi sugli edifici esistenti e sulle aree libere gli interventi di:

- MO-MS;
- RC senza aumento della SL e senza la modifica delle destinazioni d'uso;
- NC per la sola realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di SL come da Regolamento Edilizio.

All'interno delle perimetrazioni delle frane attive Fa e dei dissesti fluvio-torrentizi a pericolosità molto elevata EeA non è consentita la realizzazione di vani tecnici e per gli eventuali edifici esistenti si rimanda alle prescrizioni della classe IIIb4.

Sono altresì ammessi gli interventi di difesa e consolidamento, quali: opere di ingegneria naturalistica, drenaggi, opere di sostegno. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sono ammessi inoltre modesti scavi e riporti, se adeguatamente sostenuti, che non comportino significativi alleggerimenti e sovraccarichi sulla coltre eluvio-colluviale e insieme non creino ostacolo al libero deflusso delle acque superficiali e sotterranee; alle stesse condizioni è ammessa la costruzione di autorimesse interrato a servizio degli edifici.

Per quanto riguarda le opere di interesse pubblico ricadenti su tali aree e non ricollocabili altrove, quali infrastrutture viarie (strade, ponti, gallerie) e infrastrutture tecnologiche (acquedotti, metanodotti, linee elettriche e telefoniche...), esse sono ammesse a condizione che non creino incremento di rischio sui versanti e sui corsi d'acqua, e che siano previste le necessarie opere di sistemazione e difesa degli eventuali dissesti attivi o quiescenti interessati e non costituiscano ostacolo ai regolari deflussi.

Prescrizioni:

Ai fini della sicurezza degli interventi, per quanto riguarda il RC e la NC per la sola realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di SL, in fase di progettazione andrà previsto lo studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare gli elementi che condizionano la stabilità del versante (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); normalmente l'indagine dovrà interessare almeno l'area compresa entro i limiti geomorfologici all'interno dei quali si possono sviluppare i fenomeni gravitativi interferenti con il sito di progetto; in altri termini l'area di indagine si dovrà

estendere lungo il pendio fino ai limiti superiore e inferiore delle zone limitrofe di versante ricadenti in classe III e trasversalmente per una distanza almeno pari alla metà della dimensione precedente.

Lo scopo dello studio sarà di valutare le condizioni generali di stabilità dell'area ospitante gli edifici e valutare l'eventuale necessità di interventi di difesa.

Per gli interventi di difesa e consolidamento, gli scavi, i riporti e le opere interrato, oltre all'indagine geomorfologica descritta sopra, andranno previsti:

- la caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni interessati dall'intervento (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove e misure dirette sul terreno e in laboratorio; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio andrà valutata in base all'inquadramento ricavato con il rilievo geomorfologico, che dovrà identificare i limiti dell'area instabile e la zona potenzialmente influenzabile dall'intervento: la profondità di indagine dovrà consentire di valutare con sicurezza la quota del substrato roccioso inalterato; il raggio di indagine intorno al sito di progetto dovrà essere esteso ad un'area sufficiente per consentire lo studio della stabilità dei manufatti;
- la verifica delle interazioni tra l'intervento in progetto e la stabilità del versante;
- la progettazione delle eventuali opere di prevenzione delle instabilità;
- la verifica delle opere in progetto in relazione agli effetti determinati sul terreno di fondazione, secondo le prescrizioni del DM 11/03/88 e del D.M.17/01/2018 e s.m.i..

Per quanto riguarda le opere di interesse pubblico, per le quali sono già previste dalle vigenti norme indagini e verifiche specifiche ai fini dell'autorizzazione, si sottolinea la necessità di prevedere in fase di progetto preliminare uno studio geomorfologico accurato, finalizzato a individuare l'ubicazione che comporti la minore interferenza con le zone di dissesto attivo.

8. CLASSE III- IIIB

Gli interventi di cui a seguire sono applicabili su tutti gli edifici esistenti e sulle aree libere, e possono essere realizzati anche in modo cumulativo, ma solo nei limiti ammessi dalle norme di zona del Piano e delle specifiche date per i diversi ambiti territoriali dal '*Cronoprogramma*' che si intende parte integrante del presente articolo e viene qui integralmente richiamato.

Sottoclasse IIIB2

Interventi edilizi ammessi in assenza di messa in sicurezza: in assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, sono consentiti interventi di MO, MS, RC, RE nei limiti e con le specifiche di cui ai diversi ambiti individuati nel '*Cronoprogramma*' che tiene conto delle situazioni locali del dissesto. E' ammessa la realizzazione di ricoveri attrezzi, box auto e locali tecnici, di contenute dimensioni, recinzioni, ecc, nei limiti di quanto previsto all'art 34 c.4, purchè non aggravi lo stato del dissesto presente. Per i soli edifici utilizzati per l'attività agricola sono altresì ammessi interventi di RE, NC, NCA qualora non localizzabili in posizioni alternative a minor rischio.

Sono ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica dei suoli e quelli volti a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto ai fenomeni attesi.

Interventi edilizi ammessi post messa in sicurezza: a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle diverse zone di Piano, fatte salve specifiche prescrizioni locali date dal '*Cronoprogramma*'.

Prescrizioni:

Per le zone di classe IIIB2, a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle aree successivamente elencate devono essere rispettate le seguenti specifiche:

- per le aree delle Scuole Anna Frank e ITIS, Piazzale Giardini, Liceo ex-Convitto Civico, è ammessa la RE. Per quanto riguarda la zona del Liceo-ex Convitto civico vanno previsti: studio geomorfologico dell'area ricadente in classe IIIB e di un congruo intorno, finalizzato a caratterizzare i fenomeni di dissesto; esame dello stato delle strutture edilizie presenti nel sito, individuazione di cedimenti e danneggiamenti e analisi delle cause dei fenomeni; monitoraggio dei fenomeni mediante strumentazione (inclinometri, estensimetri...); progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; mentre, per quanto riguarda le aree interessate da fenomeni di dinamica fluviale (Scuole Anna Frank, ITIS e Piazzale Giardini), vanno previsti: rilievo geomorfologico dell'alveo; studio idrologico ed idraulico per la valutazione delle portate di piena; verifica della capacità di smaltimento delle portate dell'alveo nel tratto interessato; progetto di integrazione e potenziamento delle opere di difesa contro l'erosione e l'esondazione. Per l'Istituto Alberghiero "Giolitti Bellisario, gli

interventi di messa in sicurezza possono essere realizzati contestualmente agli interventi edilizi; in tal caso, l'agibilità e la fruizione saranno successivi al completamento degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona Italgas, trattandosi in parte di area di scarpata non edificata ed essendo richiesti interventi esclusivamente per la salvaguardia della strada soprastante, si esclude comunque qualsiasi edificazione. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'intera scarpata instabile finalizzato ad evidenziare e caratterizzare i fenomeni di dissesto; esame dello stato delle strutture presenti sopra la scarpata (riporti, muri di contenimento...), individuazione di cedimenti e danneggiamenti, analisi delle cause dei dissesti; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, sondaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.
- per la zona del Cimitero di Breolungi, trattandosi di dissesti a carattere locale, dopo la sistemazione è ammessa la RE e la NC per le nuove opere funerarie. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'area in dissesto; esame dello stato delle strutture di contenimento della scarpata; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.
- per la zona di San Lorenzo, dopo la verifica della inattività dei movimenti franosi o in alternativa dopo il collaudo delle eventuali opere di messa in sicurezza, saranno possibili gli interventi edilizi secondo quanto indicato nel 'Cronoprogramma'.

Per quanto riguarda il riassetto delle aree andranno previsti: studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare il grado di stabilizzazione degli accumuli di frana (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); l'indagine dovrà interessare tutta l'area delle frane; caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove e misure dirette sul terreno; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio sarà definita e giustificata in base al rilievo geomorfologico; monitoraggio dei movimenti mediante strumentazione (riferimenti topografici, inclinometri...); verifica delle interazioni tra gli edifici esistenti e la stabilità del versante; progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

Sottoclasse IIlb3

Interventi edilizi ammessi in assenza di messa in sicurezza: in assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, sono consentiti interventi di MO, MS ed RC, nei limiti e con le specifiche di cui ai diversi ambiti individuati nel 'Cronoprogramma', che tiene conto delle situazioni locali del dissesto.

Per le attività agricole e zootecniche, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, e solo nell'ambito di attività esistenti è possibile la NC qualora non localizzabili in posizioni alternative a minor rischio. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili e la loro fattibilità dovrà essere subordinata all'esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità geologica ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Interventi edilizi ammessi post messa in sicurezza: a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti interventi di MO, MS, RC, RE, NCA, nei limiti e con le specifiche di cui ai diversi ambiti individuati nel 'Cronoprogramma'.

Sottoclasse IIlb4

Interventi edilizi ammessi in assenza di messa in sicurezza: per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi edilizi di MO, MS e D- demolizione senza ricostruzione.

Interventi edilizi ammessi post messa in sicurezza: per gli edifici esistenti saranno consentiti MO, MS, RC, RE nei limiti e con le specifiche di cui ai diversi ambiti individuati nel 'Cronoprogramma'.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

9. CLASSE IIlc

Interventi edilizi ammessi e prescrizioni: per queste aree appare difficile proporre interventi di messa in sicurezza ad esito garantito ed a costi accettabili, compatibilmente con il valore delle opere da proteggere: si esclude pertanto la possibilità di ulteriore utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

I volumi edilizi potranno essere recuperati ai sensi dell'art.7 c.4 delle presenti norme.

ART.42 DISPOSIZIONI RELATIVE AI CORSI D'ACQUA ED AL RETICOLO IDROGRAFICO

1. Per la rete delle acque appartenenti al demanio statale o regionale e per la rete dei canali irrigui riportata nella Carta di sintesi (elaborato GB02A/B/C) e nella tavola P4, sono introdotte le fasce di rispetto di cui al comma 3 dell'art 39.

2. Le misure relative ai corsi d'acqua, al drenaggio dei terreni ed alle condizioni per gli interventi edilizi sono le seguenti:

corsi d'acqua

- i corsi d'acqua naturali non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; queste ultime si potranno viceversa realizzare se funzionali al miglioramento delle condizioni di deflusso, fatto salvo il parere vincolante dell'Autorità competente;
- le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera;
- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, e adeguando quelle insufficienti;

drenaggio dei terreni

- dovrà essere verificata la funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in genere che possa interessare direttamente o indirettamente l'area oggetto di interventi edilizi, come previsto dagli artt. 12 e 14 delle Norme di Attuazione del PAI;
- le acque di pioggia provenienti da aree non contaminate giardini, tetti, dovranno essere trattate con adeguati sistemi di stoccaggio e successivo smaltimento mediante infiltrazione nel suolo o recapito verso idoneo ricettore; le acque di prima pioggia provenienti da parcheggi o aree che comunque possono essere soggette ad inquinamento di tipo industriale ed organico, si dovrà provvedere allo smaltimento nel rispetto della normativa vigente;
- nelle zone poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in adeguati corpi idrici recettori;
- dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muri, ove presenti, limitrofi agli insediamenti previsti verificandone lo stato di conservazione;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- non sarà ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi tipo senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque meteoriche. Gli interventi edilizi e urbanistici in progetto dovranno pertanto assicurare idonee soluzioni tecniche che mantengano condizioni di invarianza idraulica.
- non è ammesso addurre alla superficie del suolo le acque della falda acquifera intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regolarne il conseguente deflusso;
- nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dal ciglio delle stesse, la cui ampiezza dovrà essere valutata sulla base di specifiche verifiche di stabilità e/o in base a considerazioni in merito alle caratteristiche geotecniche dei terreni e all'assetto idrogeologico locale;
- sui versanti collinari deve essere regolato lo smaltimento delle acque superficiali, le opere contro-terra devono essere dotate di adeguati sistemi di drenaggio e devono essere limitati gli interventi di scavo e riporto;
- gli interventi edilizi e quelli di sistemazione idrogeologica non devono comportare peggioramenti rispetto all'edificato esistente né pregiudicare la fruibilità urbanistica delle aree adiacenti;

condizioni per gli interventi edilizi

- ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI, il soggetto attuatore delle previsioni dello strumento urbanistico all'interno di perimetri di dissesti, è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato;
- qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica morfologicamente identificabili come ambiti perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti all'intera rete idrografica superficiale del territorio comunale, naturali e non, ancorché intubati, dovrà essere supportato, a livello di singolo titolo abilitativo edilizio, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M 17.01.2018, anche da uno specifico studio idraulico aggiornato del/i corso/i d'acqua presente/i in loco, la cui dinamica fluviale potrebbe ivi coinvolgere le medesime aree di intervento, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;
- qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. n. 523/1904 si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI.
- l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree adiacenti in classe IIIB, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

ART.43 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEGLI INTERVENTI

1. In relazione alla classe di pericolosità viene definita la documentazione da fornire in sede di intervento con le seguenti precisazioni:

-nelle aree ascritte alle classi IIA, IIB

negli allegati alle richieste di intervento dovrà essere presente la Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 17/01/2018 e s.m.i, fatta eccezione per gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia.

gli interventi di realizzazione di opere che interessino i suoli quali muri, nuove recinzioni o di interrimento di serbatoi (acqua, combustibile o altro) debbono essere accompagnati dalla suddetta relazione.

-nelle aree ascritte alle classi IIIA1, IIIA2, IIB2 (ricadenti in ambito collinare) e IIB3 (ricadenti in ambito collinare) negli allegati alle richieste di intervento dovrà essere presente la Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 17/01/2018 e s.m.i..

-nelle aree ascritte alle classi IIIC, IIB2 (ricadenti in ambito di pianura), IIB3 (ricadenti in ambito di pianura), IIB4 negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 17/01/2018 e s.m.i.
- Relazione idrologica-idraulica.

TITOLO VII NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 44 DEROGHE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14, DPR 380/2001, eventuali deroghe alle presenti norme di attuazione potranno essere concesse soltanto per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, per motivate esigenze di interesse generale e previa deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi di legge.
2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole protette o riservate ad usi speciali unicamente per impianti tecnologici pubblici urbani e territoriali e per la formazione di parchi pubblici e per la realizzazione di interventi emergenziali connessi alle attività di protezione civile.
3. Sono inoltre ammesse deroghe per:
 - gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 15 mq o 50 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con titolo abilitativo, anche in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda i parametri urbanistici, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli presenti, mentre dovrà essere preventivamente verificata la compatibilità ambientale rispetto al contesto, ed idrogeologica, e la coerenza con la disciplina paesaggistica di cui al titolo II Capo V. La presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione. Gli edifici così realizzati dovranno presentare tamponamenti in pietra, mattoni pieni a vista o muratura intonacata, tetto a falde con copertura in laterizio.

ART.45 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita o all'esaurimento delle potenzialità edificatorie previste dalle norme del Piano vigente all'atto di sottoscrizione o approvazione di Giunta Comunale - ove non venga precisato nell'atto un dato quantitativo inferiore- e fatte salve le prescrizioni di tipo idrogeologico di cui al Titolo VI :
 - le convenzioni,
 - gli atti di impegno unilaterali,
 - gli accordi procedurali,
 - gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti, con i relativi obblighi in termini di standard e urbanizzazioni, nonché con le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie e le prescrizioni di cui alle norme sopra citate con le specifiche di cui ai successivi commi.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati con convenzione in essere alla data di adozione del Progetto Preliminare, ed opere di urbanizzazione realizzate o parzialmente realizzate, di cui all'elenco che segue ed alle lettere a), b) in tavola P6, potranno essere completati entro il termine di scadenza della convenzione, fatte salve le proroghe di legge, nel rispetto della disciplina del PRG previgente, ai fini di un corretto completamento del disegno urbano. Ad avvenuta attuazione dei SUE, e quindi a regime transitorio terminato, le aree vengono individuate con la nuova classificazione data dalla presente Variante.

In dette aree sono ammesse modifiche che non costituiscono variante al SUE, come definite in convenzione. Sono altresì ammesse, esclusivamente varianti al SUE riguardanti il progetto edilizio che non comportino alterazioni dei parametri urbanistici, ossia delle quantità edificabili SL ed SC dei singoli lotti e delle altezze massime ivi previste se non in riduzione, e senza alterazioni dell'assetto della viabilità e dei servizi, e senza modifiche delle destinazioni d'uso, fatta salva la possibilità di accorpamento/suddivisione dei lotti.

Oltre il suddetto termine di scadenza della Convenzione potranno essere completati nel rispetto della disciplina previgente, ed esclusivamente con le possibilità di modifiche elencate al paragrafo precedente gli strumenti di cui alla lettera b).

-lettera a):

- CRIII 13 (via Langhe)
- Lotto F del PEC 2838 (Santa Croce)

-lettera b) :

- CRI n.5593 (Gandolfi), approvato con DGC 3/10/2019
- CRIII 18 (Altipiano-Passionisti)
- CRI n.2838 ad esclusione del lotto F (Santa Croce)
- CRII/c 2107 (Sant'Anna Avagnina)
- CRIII.27 (via Rosa Bianca)
- CRIII 06 (via Sant'Anna)
- CC/o/01 (Mondovicino)
- CRIII 14 (Via Langhe)
- BM 2207 - BC2209 (Via Trieste)
- CRII/c 3031 (Breolungi)
- DM12 (SP564 Cuneo)
- CRIII.22 (Altipiano)
- CRII/c 2986 (San Quintino)
- CR.I 5203 (Pascomonti)
- CRIII.01 (Sant'Anna Avagnina)
- CRIII17 (Carassone)
- CRIII04 (Sant'Anna Avagnina)
- CRIII 12 (Sant'Anna Avagnina)
- PIP(Zona industriale)
- BR.IV/e|2276 (via San Rocchetto)
- CRIII36 (Ferrone)
- CRIII-42 (Sant'Anna Avagnina)

3. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati senza convenzione stipulata alla data di adozione del Progetto Preliminare, di cui all'elenco che segue ed alla lettera c) in tavola P6, potranno essere convenzionati in base al progetto approvato entro cinque anni dalla data di adozione del Progetto Preliminare, ed in seguito completati nei tempi di legge. Trascorsi i cinque anni perderanno la potenzialità ammesse e verranno automaticamente ricondotti alla disciplina della presente Variante. Ove completati le relative aree verranno individuate con la nuova classificazione data dalla presente variante. Sono ammesse le modifiche che non costituiscono variante al SUE come definite in convenzione. Per essi sono altresì ammesse esclusivamente le varianti al SUE di cui al comma 2 che precede.

- lettera c):

- CRIII 25 (corso Alpi)
- TT 03 (via Torino).

4. Gli strumenti urbanistici attuativi di cui al seguente elenco alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultano scaduti e non vengono quindi portati in regime transitorio. Il Piano prevede per le aree da essi interessate un assetto normativo nuovo che ne riconosce le porzioni attuate e non, definendone la disciplina. Gli strumenti in oggetto sono i seguenti:
- CRI5593 (Regione Gandolfi), approvato con DCC 49/2005
 - CRIIc-3571 (Pogliola)
 - CRI 3479-3293 (via Rocca de Baldi)
 - CRIII35 (Sant'Anna Avagnina).
5. Verranno parimenti valutate sulla base degli indici, parametri e criteri di calcolo stabiliti dal PRG vigente al momento del rilascio dell'originario provvedimento di assenso, le "varianti" a titoli abilitativi edilizi rilasciati prima dell'adozione del Progetto Preliminare del presente Piano, purché la richiesta di variante sia stata presentata prima dell' approvazione del Progetto Definitivo. Possono inoltre essere portati a compimento con le stesse regole i titoli abilitativi in avanzata situazione istruttoria relativi all'applicazione del PRG vigente, il cui rilascio non e' avvenuto prima del Progetto Preliminare della presente Variante.
6. I vincoli preordinati all'esproprio gravanti sulle aree destinate all'acquisizione o all'asservimento pubblici hanno durata quinquennale a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente Revisione Generale del PRG, in conformità ai disposti dell'articolo 9 del DPR 327/2001. Alla scadenza del termine citato, pur venendo meno la facoltà dell'ente pubblico di acquisire coattivamente il bene privato, non

perdono efficacia la destinazione e la regolamentazione urbanistica del medesimo, che, avendo valore conformativo, non sono sottoposte a termini decadenziali.

ART.46 DISPOSIZIONI DI COORDINAMENTO CON NORMATIVE E STRUMENTI DIVERSI

1. Le disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, o da piani di livello superiore, si intendono sempre automaticamente recepite ed ove in contrasto con le presenti norme, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e dei SUE già approvati, solo se tale prevalenza sarà espressamente prevista dalla norma sovraordinata.
2. Il Consiglio Comunale, nei limiti delle proprie competenze e successivamente all'entrata in vigore del PRG, può approvare specifici atti regolamentari, progettuali o programmatici a carattere tecnico-operativo con valenza prescrittiva o di indirizzo, per disciplinare l'attuazione delle previsioni di Piano, volte a :
 - definire meccanismi incentivanti per il recupero del patrimonio edilizio e/o di qualificazione energetica e paesaggistica,
 - agendo sull'applicazione degli oneri o del contributo di costruzione,
 - definire le modalità attuative e regolamentare gli interventi di compensazione sia per il potenziamento della rete ecologica che per specifici interventi ambientali nell'interesse pubblico,
 - predisporre criteri e metodi per il monitoraggio degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del PRG,
 - definire il cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio idraulico-geologico.
3. Il PRG, ai sensi dell'art.18, c.3 del D.lgs 1/2018, recepisce per quanto di competenza, i contenuti del Piano Comunale di Protezione Civile che hanno incidenza sull'uso del territorio e degli immobili, i quali assumono valore prescrittivo relativamente a:
 - regolamentazione d'uso e delle procedure di emergenza per le aree insediative ubicate in situazioni di pericolosità idraulica o esposte ad altre tipologie di rischi previsti dal Piano Comunale di Protezione Civile,
 - modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private destinate ai servizi di protezione civile.Le aree per la protezione civile non vengono indicate nelle tavole di piano, ma risultano comunque compatibili con tutte le funzioni e gli interventi previsti dalla pianificazione di emergenza e di protezione civile a prescindere dalla loro classificazione urbanistica.

ALLEGATO 1
SCHEDE DEGLI AMBITI PAESAGGISTICI LOCALI

1) Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura"

aree interessate: *d-Pogliola/Rocca de Baldi, c-San Biagio, h- Breolungi/Gratteria, g- San Quintino*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Obiettivi di qualità paesaggistica: condizionamenti e opportunità
<ul style="list-style-type: none"> - paesaggio agrario caratterizzato da prati e seminativi con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, filari, fasce ripariali), organizzato sulla rete idrografica minuta, spesso associata ad elementi vegetazionali, con ampie zone prive di edificazione sparsa 	<ul style="list-style-type: none"> - reticolo idrografico minore e sistema vegetazionale lineare associato - settori con ampie aree a coltivo e a prato libere da edificazione 	<ul style="list-style-type: none"> - consolidamento della funzione ecologica, con conservazione delle aree a prato permanente /seminativo, con potenziamento della vegetazione lineare lungo la rete idrografica e lungo la divisione dei lotti agricoli, e con miglioramento della funzionalità idraulica della rete. - mantenimento del paesaggio agrario: conservazione delle trame particellari, dei reticoli idrografici e viari storici, dei modelli localizzativi dell'insediamento storico. Le esigenze produttive e residenziali dovranno essere orientate prioritariamente nel riuso del patrimonio insediativo storico (cascine). - esclusione di riconoscimenti di destinazioni di tipo urbano. - riconversione di siti degradati e/o a forte impatto e riconversione delle attività produttive extra-agricole, mediante definizione di tipologie edilizie proprie dell'edificato storico tradizionale e mediante il ripristino della continuità ecologica con interventi di potenziamento della vegetazione ripariale.
<ul style="list-style-type: none"> - paesaggio delimitato dagli orli di terrazzo disegnati dall'incisione fluviale del Pesio e dei suoi rami secondari, su cui si attestano i sistemi storici dei capisaldi difensivi e una serie di punti di vista di interesse panoramico 	<ul style="list-style-type: none"> - orli di terrazzo, con punti panoramici e beni di interesse storico-culturale (sistema difensivo del Pesio) - contesti di interesse paesistico - beni storici isolati (chiese/cappelle, cascine, ville) - tratti panoramici - con visuali verso il Monte Regale 	<ul style="list-style-type: none"> - valorizzazione degli spazi pubblici di relazione dei siti di Breolungi, San Biagio, Pogliola (Monastero) come capisaldi della rete di fruizione. - esclusione di interventi nelle aree di maggior sensibilità paesaggistica in particolare sul terrazzo di San Quintino e sullo sperone di Breolungi . - non alterazione della visibilità lungo le tratte panoramiche, mantenendo varchi liberi tra gli insediamenti di impianto storico e non, ed escludendo saldature (San Quintino, Gratteria-Marchisio, Rifreddo). In particolare non ostruzione delle visuali verso il M. Regale dai principali percorsi . - riduzione degli impatti legati ai fabbricati strumentali fuori scala recenti, e non alterazione delle visuali sui beni di interesse storico-culturale e dei con visuali ad essi relativi.
<ul style="list-style-type: none"> - insediamenti distinti da piccoli aggregati rurali organizzati intorno alla parrocchia - modesti nuclei di impianto storico, ancora in parte leggibili, su si sono organizzati in parte alcune frazioni - sistema diffuso di cascine isolate prevalentemente localizzate lungo i due assi storici paralleli al Pesio 	<ul style="list-style-type: none"> - luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali - cascine/ville storiche e rete viabilistica storica - nuclei di impianto storico 	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione delle modalità organizzative storiche, adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario, in adiacenza ai cascinali esistenti o agli aggregati frazionali, con modalità architettoniche non contrastanti con la preesistenza, escludendo nuovi tracciati stradali (se non per brevi tratti), e evitando nuovi interventi nei settori storicamente non insediati e/o sui bordi di terrazzo. - consolidamento del ruolo identitario delle singole località, mediante interventi di interesse pubblico nei nuclei frazionali e con la formazione di aree a servizi, valorizzando i beni storici esistenti attraverso la formazione di "luoghi di aggregazione sociale", in particolare nelle aree dei sagrati o in adiacenza ad essi. - recupero delle strutture storiche per rispondere in via prioritaria al fabbisogno abitativo agricolo, con il recupero dei volumi a rustico esistenti, rispettando gli stilemi e le tipologie storiche, mantenendo la leggibilità degli usi storici, i rapporti volumetrici, la tipologia a doppia falda delle coperture ed utilizzando partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza.

2) Paesaggi pedecollinari

aree interessate: e- Merlo/Sant'Anna, f-San Bernardo delle Forche

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Obiettivi di qualità paesaggistica: condizionamenti e opportunità
<p>paesaggio agrario pedecollinare:</p> <p>-caratterizzato da ecomosaico a seminativo e prati con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, e filari)</p> <p>- presenza di modellazione morfologica poco marcata, segnata dalla rete delle acque minori, delimitato ad est dalla fascia fluviale dell'Ellero</p> <p>- presenza di un reticolo idrografico fitto e associato a siepi/ filari e fasce di vegetazione spondale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - reticolo idrografico minore e sistema delle siepi e dei filari associate - sistema arborato delle fasce fluviali minori - fascia di connessione tra pianura e collina 	<ul style="list-style-type: none"> - consolidamento della funzione ecologica, con potenziamento della vegetazione ripariale dei corsi d'acqua e delle siepi e dei filari associati, con miglioramento della funzionalità idraulica della rete, la conservazione del sistema dei prati permanenti, e con formazione/integrazione delle componenti vegetazionali nelle fasce di connessione tra pianura e collina - mantenimento del paesaggio agrario: conservazione delle trame particellari, dei reticoli idrografici e viari, adattamento alla morfologia dei siti e dei terreni; recupero dei modelli localizzativi e delle tipologie dell'insediamento storico. Le esigenze produttive e residenziali dovranno essere orientate prioritariamente nel riuso del patrimonio storico (cascine), sono da escludere interventi che possano alterare la continuità ecologica tra piana e collina (fascia ecotonale) e dei paesaggi sensibili, come anche nuovi tracciati stradali (se non per brevi tratti) - contenimento delle aree urbane di Sant'Anna, evitando processi ulteriori di saldatura con il sistema urbano per non alterare la fascia di connessione tra piana e collina; - riconversione di siti degradati e/o a forte impatto e riconversione delle attività produttive extra-agricole, mediante definizione di tipologie edilizie proprie dell'edificato storico tradizionale e formazione di fasce di rigenerazione e di continuità ecologica con la fascia dell'Ellero
<ul style="list-style-type: none"> - sistema diffuso di cascine isolate prevalentemente localizzate lungo i percorsi storici -rete dei percorsi storici perpendicolari al reticolo idrografico e polarizzati su Monte Regale - nuclei frazionali con discreti processi di crescita recenti, strutturati a "lottizzazione" 	<ul style="list-style-type: none"> - cascine storiche e assi storici di accesso alla città - luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali - beni storici isolati (chiese, cappelle, cascine, ville) - con visuali verso il Monte Regale 	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione delle modalità organizzative storiche, adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario, in adiacenza ai cascinali esistenti o agli aggregati frazionali, con modalità architettoniche non in contrasto con la preesistenza, escludendo nuovi tracciati stradali (se non per brevi tratti), ed evitando interventi nella fascia di connessione tra pianura e collina tra Sant'Anna e Pogliola. - formazione di un viale di accesso alla città, dallo snodo della tangenziale in direzione ospedale fino a S. Bernardo delle Forche - consolidamento del ruolo identitario delle singole località, mediante interventi di interesse pubblico nei nuclei frazionali (consolidamento e/o formazione di aree a servizi), valorizzando i beni storici esistenti attraverso la formazione di "luoghi di aggregazione sociale", in particolare nelle aree delle parrocchie, evitando di intaccare i paesaggi di maggiore sensibilità, ed eventualmente definendo aree verdi tampone sui margini edificati. - recupero delle strutture storiche per rispondere in via prioritaria al fabbisogno abitativo agricolo, con il recupero dei volumi a rustico esistenti, rispettando gli stili e le tipologie storiche, mantenendo la leggibilità degli usi storici, i rapporti volumetrici, la tipologia a doppia falda delle coperture ed utilizzando partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza , -contenimento degli impatti visivi contrastanti sui profili edificati esistenti e sulle formazioni arboree eventualmente presenti; esclusione di ulteriori compromissioni dell'ampiezza e della continuità di percezione in particolare lungo le visuali sul Monte Regale dalla viabilità esistente

3) Paesaggi collinari

aree interessate: *a-San Lorenzo, b-Pascomonti i-Garzegna/Madonna delle Vigne*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Obiettivi di qualità paesaggistica: condizionamenti e opportunità
<p>paesaggio agrario a modellazione morfologica collinare, limitato ad ovest dalla fascia fluviale dell'Ellero</p> <p>- presenza di ecomosaico misto (prati, seminativi, macchie e forre boscate,) a discreta frammentazione</p> <p>- presenza ampie fasce naturaliformi in parte segnate dal sistema idrografico</p>	<p>- sistema idrografico, versanti e forre boscate</p> <p>- fascia di connessione tra collina e Ellero</p>	<p>- consolidamento della funzione ecologica al fine di favorire la biodiversità agronomica, la conservazione del sistema dei prati permanenti, e di ampie fasce naturaliformi sui versanti meno soleggiati e lungo il sistema idrografico, la continuità e la permeabilità ecologica tra l'area collinare e la fascia dell'Ellero, in particolare nelle aree urbane tra Piazza e Carassone, finalizzata anche alla definizione dei limiti urbani.</p> <p>- mantenimento del paesaggio agrario: conservazione dei reticoli idrologici e della morfologia dei siti e dei terreni, recupero dei modelli localizzativi e le tipologie dell'insediamento storico e delle sistemazioni agrarie tradizionali . Le esigenze produttive e residenziali dovranno essere orientate prioritariamente nel riuso delle cascine storiche, e comunque sono da escludere interventi che possano alterare la continuità ecologica collinare e fascia fluviale, escludendo nuovi tracciati stradali (se non per brevi tratti), ed evitando anche l'utilizzo di specie arboree non autoctone</p> <p>- esclusione di riconoscimenti di destinazioni di tipo urbano oltre a quelle esistenti ed esclusione di formazione di nuovi centri aziendali per le attività agricole in alcune specifiche aree</p> <p>- riconversione di siti degradati e/o a forte impatto e riconversione delle attività produttive extra-agricole, mediante definizione di tipologie edilizie proprie dell'edificato storico tradizionale e formazione di fasce di rigenerazione e di continuità ecologica con la fascia dell'Ellero</p>
<p>- insediamento caratterizzato da cascine isolate, e beni storici di valore identitario (chiese)</p> <p>- presenza di punti di vista sul Monte Regale e sulla pianura e tratti stradali panoramici</p> <p>- nuclei di impianto storico</p>	<p>- cascine storiche e rete viabilistica storica</p> <p>- beni storici di valore identitario</p> <p>- paesaggi collinari sensibili e di valore (Pascomonti)</p> <p>- crinali di valore paesaggistico</p> <p>- strade panoramiche e con visivi verso il Monte Regale</p> <p>-nuclei di impianto storico</p>	<p>- organizzazione dei fabbricati strumentali agricoli al servizio delle aziende presenti (con esclusione delle serre) in adiacenza ai cascinali esistenti, con modalità architettoniche tradizionali, escludendo interventi di rimodellazione morfologica del terreno, evitando nuovi interventi nella fascia di connessione tra collina e fascia fluviale dell'Ellero, nelle fasce/macchie boscate, e sui crinali di valore paesaggistico</p> <p>- recupero delle strutture storiche per rispondere in via prioritaria al fabbisogno abitativo agricolo, , con il recupero dei volumi a rustico esistenti, rispettando gli stilemi e le tipologie storiche, mantenendo la leggibilità degli usi storici, i rapporti volumetrici, la tipologia a doppia falda delle coperture ed utilizzando partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza</p> <p>- esclusione nelle aree di maggior sensibilità paesistica di nuove espansioni (Pascomonti) e orientamento degli interventi di interesse pubblico alla formazione di spazi aggregativi a Pascomonti e Gai dei Monti, con riferimento ai siti di valore paesistico e panoramico</p> <p>- valorizzazione dei punti panoramici su Monte Regale e sulla pianura e dei tratti stradali panoramici</p>

4) Paesaggi delle fasce fluviali

Aree interessate: *m-Pesio/Ellero*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Obiettivi di qualità paesaggistica: condizionamenti e opportunità
<p>Paesaggio agro-forestale delle principali fasce fluviali incise,</p> <p>caratterizzate da habitat fluviali e da ecomosaico con alternanza di prati, pascoli e macchie boscate, quasi privo di insediamenti, segnato da orli di terrazzo con punti panoramici sulla piana, dalla rete dei siti difensivi e dei beni dell'archeologia industriale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - habitat fluviale e vegetazione ripariale - prati-pascoli chiusi da ampie macchie vegetate - nodo ecologico (Oasi di Crava di Morozzo) - orli di terrazzo, punti panoramici e nodi di interesse storico-culturale - beni di interesse storico-culturale - presenza di habitat forestali di interesse comunitario 	<ul style="list-style-type: none"> - consolidamento della funzione di connettività ecologica con potenziamento della vegetazione ripariale e degli habitat fluviali con specie arboree e arbustive autoctone, eventuale formazione di zone umide e accessi pedonali al greto fluviale distanziati; controllo della buona qualità delle acque, esclusione di interventi trasformativi, anche sui bordi, che possano alterare l'ecosistema. - gestione e potenziamento degli habitat forestali come stepping stone della rete ecologica - possibilità di reperimento di zone di ricaduta delle compensazioni legate alle trasformazioni in aree urbane - previsione di interventi compensativi sulla stessa asta per eventuali e non diversamente localizzabili impianti tecnologici. - promozione della gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale, favorendo osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, recuperando e riorganizzando in rete percorsi esistenti e realizzando eventuali aree di sosta a basso impatto, mediante il recupero dei cascinali e delle testimonianze storiche a fini didattici e fruitivi. - mantenimento del paesaggio agrario: conservazione dell'alternanza delle aree boscate con aree prative e formazione di siti interni di valore naturalistico, conservazione dei siti difensivi e/o delle strutture storiche legate alla fascia fluviale (archeologia industriale) - esclusione di nuovi centri aziendali per le attività agricole, con esclusivo riutilizzo delle strutture storiche anche a fini didattici e fruitivi

5) Paesaggio della città storica

aree interessate: centri storici di Piazza, Breo, Carassone, Rinchiuso- Borgato

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Obiettivi di qualità paesaggistica: condizionamenti e opportunità
<p>Paesaggio storico strutturato sulla città policentrica,</p> <p>nodo pedemontano caratterizzato dal Monte Regale, fulcro visivo di Piazza in forte emergenza a scala territoriale ,</p> <p>stretta relazione tra edificato storico e fascia dell'Ellero</p>	<ul style="list-style-type: none"> - sistema fluviale nel suo rapporto con l'insediamento e con i beni dell'archeologia industriale - Monte Regale con ampie fasce boscate , alcune di di valore (bosco della Nova) e/o di interesse comunitario 	<ul style="list-style-type: none"> - valorizzazione dell'asta fluviale urbana, con il miglioramento della connettività ecologica, la qualificazione di alcuni siti per il tempo libero, con percorsi di collegamento e con il miglioramento del tessuto edilizio sui margini e la qualificazione dei siti ad essi legati (ex-Italgas, area mercatale, piazza della Repubblica, ex- Saiseif, ex ceramiche Musso, Borgato), prevedendo la rilocalizzazione, a lungo termine, delle strutture impattanti e/o a rischio. - valorizzazione del Monte Regale migliorandone e ampliandone la connotazione naturale, in particolare nelle macchi e boscate di valore, consentendone l'accessibilità, creando circuiti per la fruizione pubblica di servizio ai residenti e ed agli utenti esterni
<p>sistema di centri storici di particolare valore culturale, fortemente caratterizzati dalla giacitura, con polarizzazione visiva in relazione alla pianura terrazzata cuneese per Piazza e Carassone</p> <p>- nuclei di impianto storico lungi le strade di accesso ai nuclei</p>	<ul style="list-style-type: none"> - centri storici e contesti naturali e morfologici ad essi legati - relazioni visive e funzionali tra i centri storici (percorsi storici e porte di accesso) - grandi contenitori di valore storico e identitario (Cittadella Tribunale, Università, ospedale) - beni di particolare valore storico e documentario - beni dell'archeologia industriale - punti panoramici, crinale in emergenza visiva e skyline edificato 	<ul style="list-style-type: none"> - riconoscimento dei contesti morfologici dei centri storici, su cui escludere interventi che non siano diretti alla qualificazione della loro fruizione e al ripristino delle situazioni ad elevato impatto: Piazza con il M. Regale; Breo con il fiume Ellero e la parte bassa del M. Regale; Carassone con la piana a terrazzo verso l'Ellero e le zone produttive storiche lungo fiume; Rinchiuso e Borgato, in stretta connessione con le anse e la confluenza fluviale di Ellero ed Ermena. - mantenimento dell'impianto storico e delle tipologie edilizie valorizzando gli spazi interni della "città pubblica", conservando le cortine edilizie interne sugli stessi e quelle esterne che costituiscono skyline ad ampia visibilità, tutelando e recuperando gli spazi liberi del contesto di pertinenza, mantenendo la struttura degli impianti storici e qualificando le pertinenze interne ai complessi edificati - riuso dei grandi contenitori, conservandone il ruolo di poli "sovralocali", anche considerando la possibilità di mix funzionali, favorendo interventi che ne permettano permeabilità con gli spazi pubblici della città storica, e promuovendo usi in grado di attrarre anche tipologie di utenza diversificate - agevolazione del sistema di accesso pedonale e ripristino dei percorsi storici e delle loro pavimentazioni, creazione dei circuiti di fruizione pedonale, allestimento di punti panoramici che permettano di leggere i rapporti relazionali tra i centri ed il territorio esterno -esclusione di interventi di trasformazione sull'intera area urbana possano occludere le principali visuali sul Monte Regale e sul sistema di relazione tra i diversi centri storici

6) Paesaggio della città moderna strutturata

aree interessate: espansioni dell'altopiano (quartiere Rigottiano, Ferrone), espansioni di Carassone, Mondovicino

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Obiettivi di qualità paesaggistica: condizionamenti e opportunità
Paesaggio edificato della città moderna, caratterizzato da espansioni poste sui terrazzi e diversamente strutturate	<ul style="list-style-type: none"> - assi ortogonali con isolati con aree interne libere dell'espansione Rigottiana - assi direttori del Ferrone - sistema dei viali di accesso e piazze - assi viari di Carassone 	<ul style="list-style-type: none"> - riconoscimento e ricostruzione di un margine urbano, che segnali il limite della città, permettendo la permeabilità visiva con il territorio agricolo, la continuità tra sistema del verde urbano e le aree esterne, la formazione di fasce tampone di protezione dalle aree industriali e dagli assi principali di accesso, la formazione di fasce di rigenerazione ecologica sulle connessioni tra territori agricoli della piana e quelli collinari - consolidamento delle strutture della città moderna: il sistema di isolati, le morfologie a corte dell'espansione rigottiana, gli assi direttori e le piazze del Ferrone; l'organizzazione funzionale a pettine e il rapporto tra edificato e aree libere a Carassone - potenziamento dei viali sul sistema dei percorsi storici e sugli assi direttori dei quartieri, delle piazze (Monte Regale, Stazione) - potenziamento delle aree verdi da ricondurre a un sistema del verde urbano associato alla rete dei circuiti pedonali, in grado di connettere la fascia dell'Ellero con il margine urbano ad ovest, e i centri con i nuclei frazionali - ristrutturazione, potenziamento e qualificazione del sistema delle reti dei sotto-servizi con particolare riferimento alla rete di gestione delle acque in relazione al sistema delle canalizzazioni irrigue storiche (c. Carassona) e del reticolo idrografico minore (r. Bozzolo)
	-fascia definita dal terrazzo tra l'altopiano e la linea ferroviaria	- riqualificazione della fascia tra altopiano e ferrovia, con riconversione delle strutture impattanti, miglioramento e potenziamento delle risalite pedonali, ampliamento della rete pedonale
	- interrelazioni visive e funzionali con la città storica	-recupero di un sistema di risalite pedonali sulla ripa di collegamento tra Breo e l'altopiano

7)Paesaggio moderno destrutturato

aree interessate: polo produttivo, assi di accesso alla città

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Obiettivi di qualità paesaggistica: condizionamenti e opportunità
Paesaggio della produzione organizzato da un sistema infrastrutturale su maglia ortogonale o sul sistema degli spazi di relazione, di modesta qualità	<ul style="list-style-type: none">- assi e maglia di organizzazione viaria- sistema degli accessi esterni	<ul style="list-style-type: none">-qualificazione del paesaggio edificato con la definizione tipologica di allineamenti, partiture e spazi di relazione con la viabilità- riqualificare degli assi stradali con un sistema di alberature- formazione di fasce vegetate tampone di margine del polo produttivo verso il sistema urbano e verso il territorio rurale
Paesaggio eterogeneo degli assi di accesso alla città, di scarso valore paesistico, multifunzione privo di coerenza interna e di segni distintivi	<ul style="list-style-type: none">- viali storici di accesso alla città- ferrovia- tangenziale	<ul style="list-style-type: none">- recupero sul lungo periodo di una struttura organizzativa, che valorizzi i viali di accesso, la formazione di aree miste sufficientemente protette dal polo produttivo con fasce verdi di protezione, valorizzando gli affacci su Piazza, e costruendo un disegno urbano con aree pubbliche sui viali e un sistema di percorsi pedonali, articolato in isolati con adeguate parti pertinenziali a verde private interne.