

PARTE II - NORME SPECIFICHE DI PIANO

Art. 30 - Area di tipo A - Centro Storico

L'area di tipo A delimitata quale «Centro Storico» nelle planimetria del Piano Regolatore di Grosso comprende per il concentrico il nucleo edificato di più antico insediamento all'interno del quale sono indicati gli edifici ed i manufatti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e documentario.

All'interno del Centro Storico gli interventi non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tenderanno essenzialmente:

- al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema viario e dell'ambiente storico, anche mediante quegli interventi strettamente indispensabili alla riqualificazione architettonica-ambientale di tessuti di più recente edificazione e/o privi di valore o di coerenza col contesto del nucleo originario da attuarsi esclusivamente mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica quali i Piani Particolareggiati e i Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata e in applicazione dei disposti dell'art. 13 della L.R. N. 56/77 e s.m.i. che ammette la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 15, punto 4.6 delle presenti Norme;
- al restauro conservativo e al risanamento igienico-sanitario del tessuto edilizio e dei manufatti di importanza storico-artistica e/o ambientale o documentaria con eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque incoerenti con questi;
- alla preservazione del tessuto sociale esistente, anche con operazioni di temporanea rilocalizzazione esterna od interna, atte ad un riuso qualitativamente più elevato del patrimonio edilizio;
- al riuso degli immobili e degli spazi idonei per servizi sociali;
- alla riorganizzazione della viabilità veicolare e pedonale al fine, in particolare, di recuperare e valorizzare spazi per funzioni di aggregazione sociale e recuperare il sistema dei percorsi pedonali antichi.

Sotto il profilo operativo i volumi accessori demoliti potranno essere sostituiti, purché ammessi dalle schede di idoneità urbanistica allegate alla Relazione Geologica e dalle Tabelle normative, con:

- a. locali ai piani seminterrati degli edifici a cui afferisce l'area oggetto dell'intervento compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche di questo;
- b. locali ricavati nel sottosuolo delle aree oggetto dell'intervento con superficie lorda di pavimento non eccedente il 50% della superficie dell'area libera; in tale caso il solaio di copertura dovrà essere praticabile e coperto con uno strato di terreno vegetale di spessore adeguato alla formazione di corti pavimentate, spazi verdi o comunque sistemati per i fini sopra esposti.

La tavola **d.1** del progetto definitivo di variante al P.R.G. in scala 1:500, di approfondimento per il centro storico dell'uso del suolo, individua gli edifici ed i rustici di particolare pregio ambientale e fornisce le indicazioni sulle parti edificate suscettibili di trasformazione volta al recupero dell'antico tessuto alla destinazione residenziale senza alterazione delle caratteristiche geometriche e dei volumi preesistenti di epoca non recente.

A tale scopo l'apparato normativo è integrato, in appendice, da tabulati derivati dalla elaborazione e dall'approfondimento dell'indagine edilizia compiuta originariamente per la formazione del P.R.G.

I tabulati che individuano ogni edificio con riferimento alla tavola **d.2**, forniscono le indicazioni specifiche, connesse alle tipologie edilizie esistenti, sia delle capacità di trasformazione che della loro entità, segnalando inoltre la presenza degli elementi di particolare interesse ambientale o documentario da conservare.

Ad integrazione dei precedenti disposti si precisa inoltre che:

- sugli immobili classificati di pregio o dotati di elementi architettonici di particolare interesse sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo a norma dell'art. 28 che precede;
- sugli edifici con possibilità di trasformazione già dotati di sottotetto potenzialmente abitabile è consentita la ristrutturazione edilizia di cui al p.to 4.6 dell'art. 15 nel rispetto delle prescrizioni sul recupero dei sottotetti fissate dalla L.R. n. 21/98;
- sugli edifici con potenzialità di trasformazione privi di sottotetti si può attivare l'intervento di ristrutturazione illustrato al p.to 4.4 dell'art. 15 sempreché non sia possibile il riuso dei volumi già adibiti ad altre funzioni;
- sugli altri fabbricati residenziali, individuati sulle tavole con specifica campitura, sono fattibili gli interventi di ristrutturazione descritti al p.to 4.1 dell'art. 15;
- sulle strutture già adibite ad uso agricolo è consentito l'intervento di ristrutturazione descritto al p.to 4.3 dell'art. 15 sempreché risultino collegate a corpi di fabbrica residenziali.

Art. 31 - Aree di tipo A - Centro Storico **Interventi ammessi, limitazioni e prescrizioni**

I tabulati di schedatura degli edifici del Centro Storico forniscono indicazioni specifiche sugli interventi consentiti in funzione delle diverse tipologie edilizie.

È ammesso il recupero a fini abitativi di locali rustici senza alterazione delle caratteristiche geometriche e dei volumi dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti e della confrontanza tra pareti finestrate prescritta dall'art. 10.

Per i corpi di fabbrica accessori, non aventi le caratteristiche richieste dal comma che precede, sono ammesse destinazioni d'uso al servizio della residenza non inquinanti né moleste sotto il profilo delle emissioni ed acustico, quali autorimesse, la cui dotazione minima è regolata dal 5° comma dell'art. 58, laboratori, piccoli depositi, locali tecnici per impianti purché nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti, etc. Tali destinazioni non sono ammesse per i locali interrati esistenti.

Sono realizzabili locali a livello seminterrato o interrato previa indagine idrogeologica da cui risulti un adeguato franco della quota raggiungibile dalla falda idrica superficiale e con l'adozione di particolari accorgimenti costruttivi secondo quanto prescritto dalla Tabella normativa N.1 e dall'art. 62.

Gli atti progettuali da predisporre per la richiesta del nulla-osta agli interventi ammessi dovranno rispettare le prescrizioni fissate dall'art. 28.

Art. 32 - Prescrizioni sull'uso dei materiali e sugli elementi architettonici nel Centro Storico

All'interno del Centro Storico, in assenza di indicazioni particolari che possono essere fornite in sede di strumenti urbanistici esecutivi, debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. le facciate degli edifici su spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per materiali, proporzioni e modulazione delle aperture alle preesistenze poste in adiacenza o nell'intorno ambientale.
Saranno ammessi unicamente rivestimenti ad intonaco e tinteggiature di tonalità chiara secondo le indicazioni sull'uso dei colori fornite dalla Amministrazione Comunale.
Le zoccolature dovranno essere realizzate in pietra naturale per un'altezza massima di mt 0,70.
Sulle facciate esterne non sono ammesse tubazioni o scarichi in vista, con la sola eccezione dei pluviali di gronda e della rete di distribuzione del gas;
- b. le coperture debbono essere realizzate e coordinate per forma e pendenza parallelamente ai tetti vicini.
Debbono essere conservate eventuali coperture a «lose» di pietra naturale e quelle in coppi laterizi. Sono vietate in tutti i tipi di costruzioni e di coperture le lamiere, lastre in materiale plastico, tegole marsigliesi, tegole in cemento. Possono essere ammesse, se ritenute idonee nel contesto del tessuto edilizio, le lastre in rame o di alluminio anodizzato scuro, per risolvere esclusivamente problemi particolari di copertura o raccordo per volumi tecnici;
- c. gli sporti o «pantalere» dei tetti debbono presentare nel sotto-falda orditure a vista in legno o rivestimenti in legno trattati secondo tecniche e verniciature tradizionali.

Sono sempre vietati, in ogni caso, i rivestimenti con doghe di materiale plastico o metallico. In caso di nuovi volumi o di ricostruzioni le falde dei tetti possono anche essere costruite in cemento armato, in corrispondenza della manica con elementi strutturali a vista in legno per gli aggetti;

- d. i balconi debbono essere realizzati in lastre di pietra locale su mensole pure in pietra oppure in solette in c.a. a vista, con modanature e gocciolatoi in getto; ringhiere in ferro con disegni a semplici bacchette, senza decorazioni. Le balconate ed i rivestimenti in legno delle tradizionali tipologie rurali debbono essere recuperate e/o ricostruite con le stesse caratteristiche tipologiche;
- e. i serramenti debbono essere in legno con ante o persiane in legno. Eventuali grate di protezione in ferro debbono seguire i disegni semplici delle ringhiere ed essere prive di anacronistiche imitazioni di decorazioni o motivi stilistici;
- f. sono vietate le recinzioni in prefabbricati di cemento ed in genere con manufatti metallici a disegno. Sono ammesse recinzioni con griglie metalliche solo laddove non in contrasto con i caratteri ambientali sempreché non prospettanti su vie.

Art. 33 - Area di tipo Ak - Palazzo Armano

Nella zona sud del Centro Storico la Variante Generale al P.R.G. individua e delimita, per le sue caratteristiche di rilevanza storico-artistica ed ambientale, l'Area Ak pertinente l'antico Palazzo Armano di origine seicentesca derivata dalla ricostruzione e rimodellazione della casa fortificata che presidiava il ricetto medievale di Grosso facente parte della Castellania di Balangero la cui facciata nord con l'ingresso è situata, unitamente alla Cappella del S. Sudario, in fregio alla piazza principale del concentrico su cui si affaccia anche la Sede Municipale.

Il complesso, formato dal Palazzo, la citata Cappella, i rustici annessi ed il giardino interno dotato di fondale a nicchie con esedra centrale, è soggetto a tutela ai sensi delle leggi 29.6.1939 n. 1497 e 1.6.1939 n. 1089 abrogate e sostituite dal D. Leg.vo 29.10.1999 n. 490 successivamente abrogato dal D. Leg. vo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.

Il Palazzo Armano è costituito, sul modello delle «Ville» coeve destinate a residenze di prestigio della nobiltà agraria originariamente feudataria dei Savoia, da un edificio a tre piani fuori terra dalla tipica pianta ad U, successivamente chiusa al piano terreno in corrispondenza della corte d'ingresso, contraddistinto da quattro torricelle pensili angolari che ricordano le torrette pensili di guardia medievali ed in cui la Cappella del S. Sudario è collegata al corpo di fabbrica principale mediante una galleria porticata a due piani.

Gli interventi ammessi sono volti esclusivamente al restauro, con eventuale consolidamento statico, ed al risanamento conservativo per cui sono escluse variazioni dei volumi edificati esistenti.

Riguardo le destinazioni d'uso sono ammesse quelle residenziali, terziarie e turistico-ricettive.

Gli interventi di restauro debbono essere riferiti all'intero complesso per cui sono ammessi solo in forma contestuale con il recupero del giardino incluso il fondale architettonico a nicchie ed esedra centrale situato, parallelamente al lato maggiore, sull'asse della direttrice principale di ingresso.

Le destinazioni d'uso e le tipologie di intervento ammesse sono definite dalla tabella normativa di area specifica.

I progetti attinenti gli interventi ammessi debbono essere sottoposti, in virtù delle procedure previste all'art. 28, al benessere preventivo della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio del Piemonte.

Art. 34 - Beni ambientali nel Centro Storico

In applicazione dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. il progetto definitivo di Variante Generale al Piano Regolatore conferma e/o istituisce i seguenti livelli di vincolo:

- a. edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale compresi negli elenchi di cui alle leggi 29.6.1939, n. 1497 e 1.6.1939, n. 1089 abrogate e sostituite dal D.L.vo 29.10.1999, n. 490, costituiti da:
 - Palazzo Armano e annessa Cappella del S. Sudario;
 - Chiesa Parrocchiale dei SS. Lorenzo e Stefano;
 in cui sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo;
- b. edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale non inclusi negli elenchi di cui alle leggi n. 1497 e n. 1089 sopracitate costituiti da:
 - Sede Comunale;
 - Cappella di S. Rocco;
 - Giardino-parco di Palazzo Armano con annessi rustici di valore documentario;
 - Giardino interno Casa Parrocchiale;
 in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- c. edifici di interesse documentario soggetti a tutela comunale, identificati nella tav. **d.1**, che si ritiene salvaguardare in cui sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b che precede e la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 15.4.6.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso sono ammesse quelle residenziali e terziarie di cui all'art. 13 con esclusione delle attività commerciali di cui al punto 2.c.

Art. 35 - Aree residenziali di tipo B sature

Il progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. individua, come sature nel loro complesso con riferimento ai parametri fissati dal D.M. 2 aprile 1968, le parti di territorio non ulteriormente edificabili, prevalentemente interessate da tessuti edilizi di formazione eterogenea realizzati a partire dall'inizio del XX° secolo situati prevalentemente a corona dell'antico nucleo.

Sono previsti interventi conservativi e di riqualificazione urbanistica mediante convenzione o strumenti esecutivi che verranno definiti dal Comune di volta in volta.

Le destinazioni d'uso prescritte, ammesse ed escluse sono indicate nelle Tabelle normative delle singole Aree.

La compatibilità di varie destinazioni d'uso in singoli edifici esige coerenti destinazioni di uso per le aree di pertinenza; per tali aree l'Amministrazione Comunale può non autorizzare l'insediamento di attività incompatibili con le esigenze di immobili contigui preesistenti.

Sono ammissibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, le ristrutturazioni edilizie secondo quanto prescritto dall'art. 15.

La riqualificazione urbanistica delle aree, ammessa nei soli casi di razionalizzazione del tessuto esistente mediante strumenti esecutivi, si potrà attuare anche con interventi di demolizione e ricostruzione e con l'accorpamento di aree interne non utilizzate per realizzare infrastrutture, autorimesse sotterranee, sistemazioni di aree attrezzate soprastanti con l'uso del verde o dell'arredo urbano.

L'indice fondiario di ogni area non è superabile per ricostruzioni di volumi fuori terra, né per ampliamenti di volumi preesistenti; quando i suddetti interventi coinvolgono più proprietà ovvero nei casi di miglioria e razionalizzazione del tessuto esistente e della rete viaria con relativa formazione di nuovi spazi, anche di uso pubblico, si farà ricorso a strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto dei parametri di area stabiliti dalle singole tabelle.

Negli interventi di sostituzione edilizia da attuare mediante Piano di Recupero dovrà essere prevista la cessione gratuita o la monetizzazione delle aree a servizio occorrenti ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. facendo riferimento alla intera S.L.P. oggetto di trasformazione.

Le aree da destinare a parcheggio e verde pubblici dovranno sempre essere reperite.

Nei casi in cui si intenda procedere con strumenti esecutivi, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, l'entità degli interventi dovrà essere commisurata ai parametri indicati dalle singole tabelle di area.

I suddetti interventi, quando non è necessario il ricorso a strumenti esecutivi, nonché i piccoli incrementi di volumi funzionali agli insediamenti esistenti da eseguirsi su aree marginali ancora libere, sempre nei limiti degli indici fondiari, sono condizionati alla stipula d'una convenzione, all'atto del rilascio del permesso di costruire, che disciplini l'uso e le servitù delle aree esterne eventualmente necessarie al soddisfacimento di fabbisogni pregressi di circolazione e sosta, accessibilità, eventuali percorsi pedonali, ecc.

Sono possibili nuove costruzioni totalmente interrata o seminterrata a seconda delle prescrizioni delle tabelle di area recepite dall'indagine geomorfologica o sottostanti al livello stradale e parzialmente prospicienti su spazi o cortili ribassati ed aumenti di Su. per volumi preesistenti, quando siano destinati a:

- autorimesse, parcheggi, box-auto, magazzini;
- locali integrativi di negozi;

con esclusione di locali destinati all'abitazione od all'esercizio di attività artigianali e professionali.

Per le attività ricettive e pararicettive esistenti o di nuovo insediamento, le possibilità di cui al precedente comma sono fatte salve, con esclusione assoluta dei locali interrati, nel rispetto rigoroso delle norme vigenti per locali pubblici.

In ogni caso dovranno essere adeguatamente risolti i problemi di accessibilità veicolare ai livelli seminterrati e interrati laddove ammessi, senza pregiudizio alla sicurezza, limitazioni degli spazi di sosta in superficie ed all'accessibilità alle aree interne.

In assenza di Norme più specifiche di Regolamento Edilizio i cortili a livelli inferiori al piano marciapiede esterno debbono avere forme nelle quali sia inscrivibile un cerchio di m 15 di diametro.

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

Per gli edifici uni e bifamiliari è consentita «una tantum» la possibilità di ampliamento della SLP di mq 40 per ogni unità abitativa per interventi di risanamento e adeguamento igienico-sanitario tipologico anche se tali superfici superano i limiti massimi derivanti dalla applicazione dei parametri di area ma comunque nella rigorosa osservanza delle norme sulle distanze e sulle confrontanze.

Per la regolamentazione delle tettoie aperte o parzialmente aperte di deposito del legname si rimanda alle prescrizioni dell'art. 60.

Art. 36 - Aree residenziali di tipo C di completamento

Il progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. individua le parti di territorio urbanizzate di più recente formazione ove sono previsti interventi conservativi, modesti ampliamenti e di nuova edificazione nel rispetto delle densità fondiari specifiche, articolate per Aree.

Le destinazioni d'uso prescritte, ammesse ed escluse, comprese le limitazioni dovute alla classificazione derivante dall'indagine geomorfologica, sono indicate nelle Tabelle normative di Area.

Sono favorite le trasformazioni di destinazione d'uso per rilocalizzare od allontanare attività improprie.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, oltre alle manutenzioni, interventi di restauro e risanamento conservativo, le ristrutturazioni edilizie, il completamento ed il nuovo impianto, secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme.

Nuove costruzioni sono possibili, con permesso di costruire, sui lotti interclusi od ancora liberi nel contesto edificato, quando siano convenientemente risolvibili i problemi d'accessibilità e degli spazi esterni per la circolazione e la sosta; in assenza di tali garanzie l'Amministrazione Comunale condiziona l'intervento, valutando specificatamente ogni caso, ad un P.E.C. che coinvolga le aree attigue interessabili alla realizzazione delle infrastrutture necessarie o a permesso convenzionato in applicazione del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

È sempre ammessa l'applicazione del comma 5 dell'art. 85 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nei casi previsti in esso.

Si evidenzia inoltre che le aree **C.17**, situata in B.ta Vigna, e **C.22** situata in Fraz. Bettola, risultano all'interno della zona di vincolo idrogeologico per cui gli interventi ammessi sono regolati dalle prescrizioni dell'art. 30 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. Per l'area **C.22** si specifica che l'edificazione, risultando necessario mantenere un congruo arretramento dall'orlo del terrazzo, dovrà essere prevista in adiacenza dell'asse viario e dei fabbricati esistenti.

Sono possibili nuove costruzioni interrato o seminterrato per autorimesse e box-auto nel rispetto delle prescrizioni delle Tabelle di Area recepite dall'indagine geomorfologica.

L'ammissibilità di attività commerciali, ricettive e produttive-artigianali è articolatamente disciplinata per le singole Aree.

Per gli edifici uni e bifamiliari è consentita «una tantum» la possibilità di ampliamento della SLP in misura differenziata, da riferire alle superfici residenziali

esistenti, per ogni unità abitativa per interventi di risanamento, adeguamento funzionale e igienico-sanitario tipologico, anche se tali superfici superano i limiti massimi derivanti dalla applicazione dei parametri di area ma comunque nella rigorosa osservanza delle norme sulle distanze e sulle confrontanze, con incremento massimo di mq 25.

La regolamentazione delle tettoie aperte o parzialmente aperte per il deposito del legname è fissata dall'art. 64, mentre per i bassi fabbricati valgono i disposti dell'art. 62.

Il permesso di costruire o l'autorizzazione per gli interventi ammessi sulle aree C deve garantire la dismissione delle infrastrutture di urbanizzazione e delle aree per servizi pubblici (verde e parcheggi) secondo le indicazioni cartografiche di Piano.

In caso di monetizzazione deve, comunque, essere garantita la dotazione prescritta per parcheggi e verde.

Le fasce a verde attrezzato con annessi parcheggi indicate nella cartografia di Piano e/o dalle tabelle di area all'esterno delle recinzioni rimangono a regime privato senza barriere su cui vige l'applicazione degli indici fondiari definiti dalle tabelle normative.

Art. 37 - Aree residenziali di tipo C sature

La Variante Generale al Piano Regolatore delimita quali aree «C sature» quelle a destinazione residenziale edificate in applicazione delle norme del vigente strumento urbanistico in vigore sul territorio comunale con utilizzo totale dell'indice di fabbricabilità.

Per tali aree, di capacità edificatoria residua minima o nulla, sono pertanto consentiti, oltre alle manutenzioni ordinaria e straordinaria, interventi conservativi e di restauro, di ristrutturazione con modesti ampliamenti, sempreché non in contrasto con le prescrizioni di Piano per le distanze dai confini e tra gli edifici e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977, n. 10 purché dovuti, non eccedenti il 20% della SLP residenziale esistente finalizzati al miglioramento funzionale e degli impianti igienico-sanitari con un minimo, comunque ammesso, di metri quadrati venticinque.

Sono inoltre ammesse nuove costruzioni interrato o seminterrate, nel rispetto delle limitazioni fissate dall'indagine geomorfologica recepite dalle Tabelle normative di area per autorimesse e/o box auto e, sempre nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle confrontanze, piccoli ampliamenti di adeguamento degli impianti tecnologici.

Art. 38 - Aree di tipo Ce residenziali di espansione

Il progetto preliminare di Variante Generale al P.R.G. individua le parti del territorio comunale non ancora edificate od urbanizzate da destinarsi a nuovi insediamenti residenziali.

In tali casi, individuati come aree di espansione di tipo Ce, l'edificazione è sempre subordinata alla formazione di Piani esecutivi estesi all'intera area od a parti organiche di essa, così come delimitate orientativamente con le sub-aree di intervento nelle planimetrie di «Uso del suolo» in scala 1:2000 di P.R.G. e citate nelle tabelle normative di area.

I proprietari interessati devono presentare proposte di P.E.C.L.I. ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale, in seguito a specifica valutazione tecnica, autorizza, sulla scorta delle indicazioni delle tabelle di area, interventi mediante piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa su parte delle aree Ce, così come indicate dalle sub-aree delimitate dalla Tav. C di «Uso del suolo» o con eventuali proposte in variante, a condizione che i lotti su cui verranno attuati gli interventi costituiscano stralcio organico dall'intera area, siano parzialmente urbanizzati con l'impegno da parte dei richiedenti di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie di raccordo alle infrastrutture esistenti nel rispetto degli standards vigenti e secondo le previsioni del programma comunale per le infrastrutture pubbliche.

La superficie fondiaria minima di intervento potrà essere fissata, in tali casi, in funzione delle caratteristiche dell'area.

Per le aree con indice territoriale It pari o superiore a 0,50 mc/mq potranno essere individuati interventi di Edilizia economica e popolare, nei limiti e proporzioni indicati dalle disposizioni di Legge vigenti.

Per tali interventi l'Amministrazione Comunale indica, in funzione dei destinatari degli alloggi e dei finanziamenti pubblici disponibili, tipologie ed urbanizzazioni opportune; tale norma vale anche nel caso di assegnazione di lotti ad Enti preposti alla realizzazione di programmi di edilizia popolare.

Nelle aree Ce ove risulti riportato nelle planimetrie di Piano il simbolo S, dovranno essere reperite parti o la totalità delle superfici da cedere per servizi pubblici in quantità sufficiente per la realizzazione dei Servizi necessari secondo le indicazioni delle tabelle inserite nella Tav. **b.** 1/5000.

Le dotazioni prescritte per verde e parcheggi dovranno essere sempre reperite secondo le indicazioni delle Tavole di Piano nel rispetto degli standards vigenti; le quantità residue potranno essere reperite altrove o monetizzate.

Qualora le previsioni edificatorie regolate da strumenti esecutivi non abbiano completa attuazione o quando, comunque, non viene interamente utilizzata la capacità edificatoria dell'area sono consentiti interventi singoli come per le zone di completamento di cui all'art. 33 a condizione che l'intera area Ce a cui appartiene il lotto residuo sia dotata di tutte le infrastrutture di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo nel totale rispetto delle clausole fissate dalla convenzione stipulata tra l'Amministrazione Comunale ed i Richiedenti o loro aventi causa.

Tali interventi singoli residui saranno pertanto regolati, sia per le destinazioni d'uso ammesse che sotto il profilo edilizio, a convenzione non più operante o scaduta per il superamento temporale della sua validità, dai parametri e dall'indice fondiario fissato dalla relativa tabella normativa.

Per le eventuali unità edilizie esistenti, al momento dell'adozione del progetto preliminare di Variante generale al Piano Regolatore, all'interno delle aree Ce si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed eventuali ampliamenti purché verificati con il limite massimo di cubatura pertinente il lotto fissato dall'indice di edificabilità fondiaria.

In ogni caso sono prescritte per dette aree, oltre ai fabbisogni di Legge per parcheggi privati, adeguati spazi di sosta ad uso pubblico in rapporto alla natura e dimensione dell'intervento. Tali aree, salva diversa pattuizione in sede di P.E.C.L.I., restano di proprietà privata senza barriere all'esterno delle recinzioni.

Nelle aree Ce sono possibili tipologie isolate ed a schiera; nel primo caso più volumi debbono essere risolti con soluzioni architettoniche unitarie e possibilmente collegate a mezzo di percorsi ed infrastrutture di spazi aperti d'uso comune, autorimesse sotterranee e seminterrate, con accessi comuni, centrali termiche, locali di custodia, ecc. comuni nel rispetto delle limitazioni fissate dall'indagine geomorfologica recepite dalle Tabelle normative in modo da conseguire i minori costi possibili d'impianto infrastrutturale e riservare le aree libere ad attrezzature per il gioco ed il tempo libero.

La superficie coperta complessiva degli edifici non può essere superiore ad 1/4 dell'area residua netta, dedotte le cessioni per servizi pubblici o servitù d'uso pubblico.

Nella superficie coperta sono compresi i porticati, quando siano ad uso di locali d'uso pubblico, quali negozi, sale per riunioni, bar, ecc. (4).

(4) - Vedi art. 7.

Art. 39 - Aree RU di riordino urbano

Le aree RU svolgono un ruolo strategico di grande rilievo nel progetto di riordino e riqualificazione del tessuto edificato esistente.

Le aree di riordino urbano sono formate da parti di tessuto urbano, situate nel concentrico o in zone di frangia che risultano degradate, in quanto precedentemente destinate ad altre attività, che richiedono interventi di ristrutturazione urbanistica con cambiamenti di destinazione e modifiche del tessuto insediativo contestualmente ad interventi di razionalizzazione della rete stradale esistente.

Tali aree costituiscono ambiti specifici di intervento in cui sono ammessi unicamente interventi per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica, formati ed approvati ai sensi della legge regionale n. 56/77 e s.m.i. ed estesi a tutta l'area oppure alle sub-aree indicate cartograficamente sulle tavole di Piano o successivamente determinate dalla Pubblica Amministrazione mediante variante specifica al P.R.G.

I parametri edificatori così come le distanze dai confini e dalle strade sono definiti sulle singole tabelle di area. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti.

Tali Piani dovranno prevedere che la edificazione residenziale, commerciale e terziaria ammessa dal P.R.G. ed indicata in percentuale dalle tabelle di area, sia assentita solo previa stipula di una convenzione che preveda la cessione gratuita delle aree da destinare a servizio pubblico o il loro assoggettamento a pubblico uso nel rispetto delle prescrizioni di progetto di Piano Regolatore e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; essi potranno essere scomputati, totalmente o parzialmente dalla quota dovuta, qualora il concessionario si impegni a realizzare direttamente le infrastrutture e le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Gli standard urbanistici per servizi da prevedere nei piani esecutivi devono essere ripartiti in modo proporzionale per le singole destinazioni tenuto conto, in applicazione degli artt. 21 e 26 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali da destinare a parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie deve essere, con riferimento al D.lgs. n. 114/1998, ai disposti della L.R. n. 28/1999 ed alla successiva D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, pari all'80% della SLP assegnata all'attività principale con dotazione minima di parcheggi pubblici, o su aree private da adibire ad uso pubblico disciplinato da convenzione, pari al 50%.

In assenza di tali Piani Esecutivi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento delle SLP esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di Variante Generale al P.R.G.

Il cambio delle destinazioni d'uso è ammesso purché sia compatibile con quelle prescritte.

Le aree per servizi pubblici sono, di norma, individuate nelle tavole di Piano; esse saranno cedute gratuitamente al Comune in sede di approvazione dello Strumento Esecutivo.

Le infrastrutture in progetto attinenti la viabilità e l'ambiente, quali viali alberati attrezzati con percorsi pedonali e relativi arredi, parcheggi e piste ciclabili, ed il verde, individuate cartograficamente, dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi e cedute all'uso pubblico.

La cartografia individua le seguenti aree di riordino urbano:

- a. **RU.1** situata in fregio alla provinciale Cirié-Lanzo all'incrocio con la via 1° Maggio principale asse di penetrazione nel concentrico.

L'area è suddivisa nelle subaree **a** e **b**, che corrispondono alla suddivisione della proprietà, individuate cartograficamente nelle tavole «b'» e «c'» di «Uso del suolo».

Le destinazioni ammesse sono di tipo residenziale e terziaria.

Sono consentiti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti o la loro demolizione e ricostruzione, senza apporto di variazioni alla sagoma di impronta, pari alla cubatura preesistente nel caso in cui risulti superiore a quella ammessa.

La riqualificazione dell'area comporta una corretta soluzione del nodo stradale da proporre di concerto con i competenti Uffici Viabilità della Provincia di Torino; in assenza di tale componente ritenuta essenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- b. **RU.2** situata nel concentrico in fregio a via Corio in corrispondenza della strada di accesso all'area pubblica **S.7** della Società sportiva.

La Variante Generale al P.R.G. prevede per l'area, originariamente occupata da un fabbricato fronte strada a destinazione produttiva distrutto a seguito di incendio, destinazioni di tipo residenziale e commerciale con arretramento dai fili stradali dei nuovi corpi di fabbrica al fine di formare gli spazi prescritti di parcheggio e verde e l'allargamento della sezione della strada comunale di accesso all'area di servizio **S.7** summenzionata.

La Tabelle normative di area e le tavole grafiche di Piano forniscono i parametri specifici di intervento.

Art. 40 - Beni ambientali esterni all'Antico Nucleo

Il Piano Regolatore individua cartograficamente i beni ambientali esterni all'Antico Nucleo che per le loro caratteristiche di pregio artistico e documentario sono ritenuti degni di tutela.

In applicazione dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. la Variante Generale al P.R.G. istituisce i seguenti livelli di vincolo:

- a. edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale compresi negli elenchi di cui alle leggi 29.6.1939, n. 1497 e 1.6.1939, n. 1089 abrogate dal D.L.vo 29.10.1999, n. 490 a sua volta abrogato e sostituito dal D.L.vo 22.01.2004, n. 42 del quale è oggetto l'antica Cappella di S. Ferreolo, per cui è stata incrementata a mt 40 la fascia di rispetto, nella quale sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo;
- b. testimonianze di valore documentario e ambientale componenti il paesaggio costituite da:
 - essenze alberate di pregio situate all'interno dell'area **Er** contraddistinta da insediamenti residenziali estensivi "a Villa" con parco annesso;
 - alberi di alto fusto di valore ambientale (adiacenze a nord della Chiesa Parrocchiale);
 - antica "Torre della Vigna";in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 41 - Aree di tipo D a destinazioni produttive esistenti

Il P.R.G. individua le aree industriali esistenti ove sono previsti interventi conservativi, di ristrutturazione e, quando ammesso dalla loro regolamentazione e dall'entità delle aree libere residue, di ampliamento.

La diversa natura e dimensione degli insediamenti esige possibilità di intervento differenziate sia in funzione delle caratteristiche produttive specifiche che in relazione alla loro localizzazione.

All'interno delle aree **D** sono riconosciuti ammissibili, nell'ambito delle situazioni esistenti e nel rispetto dei parametri tabellari, oltre gli insediamenti necessari ai cicli produttivi (magazzini, depositi, volumi attrezzati per contenitori, per impianti tecnologici e per ricoveri di mezzi ed autoveicoli) gli spazi per uffici e laboratori di ricerca, i locali per custodia e abitazione permanente per il proprietario o il personale direttivo e per il custode che dovranno essere contenuti, rispettivamente, entro i limiti massimi di mq 150 e 75 di SLP.

I riferimenti normativi di cui al comma che precede sono applicabili anche nei casi in cui si verificano, successivamente all'adozione del progetto preliminare di Variante generale al P.R.G., frazionamenti o scorpori e trasformazioni dei complessi produttivi esistenti.

In tali situazioni si prescrive la dimostrazione, per ogni lotto, della dotazione delle aree di pubblico servizio secondo gli standards vigenti fissati dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i. distinguendo la formazione di nuove unità produttive a scorporo del complesso originario principale nella casistica che segue:

- a. frazionamento e/o trasformazione senza variazione di superficie coperta in cui la dotazione delle aree di pubblico servizio da reperire deve essere riferita alla superficie del lotto pertinente la nuova unità;
- b. frazionamento e/o trasformazione con ampliamento della superficie coperta in cui il reperimento delle aree di pubblico servizio, che possono anche risultare scorporate dal lotto oggetto di intervento sempreché ad esso funzionali e/o concorrere, tenuto conto delle dotazioni preesistenti, con entità riferite alla tipologia di intervento e alla dotazione complessiva indicata dalla cartografia di Piano, dovrà essere regolamentato da relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di subentro di altra ditta, mediante acquisizione di unità produttiva insediata su lotto derivante da precedente frazionamento, viene recepita la situazione pregressa inclusa la dotazione di aree di pubblico servizio.

Gli ampliamenti ammessi rientrano nella casistica del punto b. che precede.

Sono soggette a convenzionamento le concessioni per le trasformazioni interne dei volumi preesistenti nei casi:

- di frazionamento della proprietà;
- di ristrutturazione produttiva;
- di cambio della destinazione d'uso degli immobili per insediamento di nuove attività produttive.

Fatte salve le ulteriori specificazioni contenute nelle singole tabelle di area, nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse attività industriali ed artigianali non nocive né moleste ed inoltre:

- a. manutenzione ed esercizio di macchine agricole;
- b. trasporti e comunicazioni;
- c. servizi ausiliari dei trasporti;
- d. servizi e locali tecnici accessori; uffici amministrativi e tecnici; infrastrutture secondarie indotte;
- e. laboratori per studi e ricerche;
- f. attività di commercio all'ingrosso;
- g. magazzini di deposito, stoccaggio e conservazione;
- h. esposizione di prodotti connessi alla attività svolta;
- i. attrezzature destinate ad attività di servizio per la gestione aziendale.

Le attività di cui alle lettere d, e, h, i, non possono occupare più del 20% della SLP totale dell'unità produttiva sempreché non siano preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di Variante generale al P.R.G.

È fatto obbligo segnalare all'Amministrazione Comunale, indipendentemente dalle vigenti disposizioni derivanti dalla applicazione di leggi nazionali e regionali, qualsiasi variazione derivante da modifiche ai processi produttivi che comportino, per scarichi di detriti o residuati di lavorazioni, scarichi solidi o fluidi, etc., alterazioni dell'equilibrio ecologico esistente e relativo innesco di impatto ambientale.

La Pubblica Amministrazione controlla la fruizione e la erogazione dei servizi infrastrutturali tutelandone la integrità nei confronti dei danni eventuali che potessero derivare dallo svolgimento delle attività produttive.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento della SLP residenziale esistente all'adozione del progetto preliminare di Variante Generale al P.R.G.

Gli interventi ammessi prevedono, oltre che la conservazione e ristrutturazione interna, ampliamenti ed eventuali demolizioni e ricostruzioni nella misura e con le caratteristiche definite dalle singole tabelle normative volte al mantenimento e potenziamento delle unità insediate.

Le pensiline di protezione per la movimentazione dei materiali interne al lotto con aggetto sino a mt 3,00 sono escluse dalla verifica del rapporto di copertura prescritto dalle tabelle di area così come i volumi tecnici inerenti impianti tecnologici non eccedenti il 5% della SLP destinata all'attività produttiva.

I lotti liberi interni alle aree **D** sono soggetti a nuovi insediamenti produttivi nel rispetto dei parametri e dei limiti fissati dalle rispettive tabelle di area.

Gli interventi di completamento ammessi sulle aree libere residue fronte strada sono autorizzabili mediante permesso subordinato alla stipula di convenzione per la realizzazione delle aree di servizio a nastro in fregio alla via destinate a parcheggio e verde in virtù delle indicazioni ed il dimensionamento fornito dagli elaborati di Piano.

Le aree **D** sono integrate dalle prescritte aree di servizio **Sd**, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie nel rispetto della dotazione minima fissata dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, per quanto concerne gli insediamenti esistenti, si evidenzia che:

- l'area **D.1**, situata all'interno del tessuto residenziale del concentrico con accesso in fregio alla via Corio, risulta satura per cui sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e di riordino all'interno delle strutture edilizie esistenti. La realizzazione dell'area per servizi **Sd.6** pertinente comporta la formazione dell'accesso da Via Don Mellica;
- qualora l'area **D.4**, su di cui esistono edifici e capannoni facenti parte di un unico complesso produttivo sia oggetto di interventi di ristrutturazione con frazionamento, il progetto preliminare di Variante generale al P.R.G. prevede,

mantenendo la stessa destinazione, la formazione di un tronco stradale di collegamento interno con l'area **D.3** adiacente. In sede di rilascio dei permessi soggetti a convenzione dovranno essere regolamentate l'attivazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, l'organica utilizzazione degli immobili nonché la sistemazione delle aree libere.

Art. 42 - Aree De per localizzazione di nuove attività produttive

Le aree di nuovo impianto sono ubicate in aderenza ai nuclei degli insediamenti produttivi esistenti e ne costituiscono, attraverso il previsto rafforzamento del sistema infrastrutturale, il loro razionale completamento.

La Variante Generale al P.R.G. individua e delimita le aree **De** da destinare alla localizzazione di nuove unità produttive artigianali, commerciali per attività all'ingrosso e di distribuzione, per piccole industrie e/o per trasferimento di attività esistenti in zone improprie mediante Piano esecutivo esteso ad ogni area e secondo le prescrizioni delle relative tabelle.

Le destinazioni ammesse presuppongono lavorazioni artigianali non moleste né inquinanti, con relative esposizione-vendita, anche di prodotti agricoli e dell'artigianato locale con la sola esclusione dei materiali edili o manufatti vari che esigano stoccaggi e lavorazioni all'aperto su aree vaste per cui sono richieste, ai fini della loro ammissibilità, soluzioni di corretto inserimento ambientale mediante formazione di cortine-filtro alberate, schermature, etc.

Il Piano esecutivo può essere di iniziativa privata o pubblica qualora non sussistano le condizioni di adesione da parte dei privati alla redazione di uno strumento convenzionato di libera iniziativa.

Tale Piano definisce, in sede di stesura delle previsioni insediative, le modalità, i tempi e le fasi di attuazione.

Le tipologie, il numero dei lotti e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati devono essere definite nel rispetto dei parametri fissati dalle Tabelle normative.

La SLP da destinarsi ad uffici è definita, per ogni unità produttiva, in funzione dell'attività che si intende insediare con limite massimo di mq 150 di Su e del 20% della SLP destinata all'attività produttiva.

Per ogni unità produttiva si ammette inoltre l'alloggio del custode e quello per il proprietario e/o direttore, rispettivamente di mq 75 e di mq 150 di SLP, nel limite massimo complessivo di mq 225 di SLP corrispondenti a non più di due unità abitative.

È data facoltà all'Amministrazione Comunale di consentire interventi mediante piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa su parte delle aree De a condizione che i lotti su cui verranno attuati gli interventi costituiscano stralcio organico dall'intera area, siano parzialmente urbanizzati con l'impegno da parte dei richiedenti di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie al rispetto sia degli standards vigenti che dei programmi comunali per le infrastrutture pubbliche di servizio secondo le indicazioni cartografiche di Piano.

La superficie fondiaria minima di intervento viene fissata, in tali casi, in mq 10.000.

In sede di redazione di strumenti esecutivi l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare, nel rispetto dei rapporti fissati dal presente articolo per ogni unità produttiva, eventuali proposte di accorpamento organico di parti residenziali e/o destinate ad uffici e servizi comuni purché derivanti da progetti unitari e coordinati.

Ai fini della verifica del rapporto di copertura prescritto dalle tabelle di area, sono escluse le pensiline interne ai lotti di protezione per la movimentazione dei materiali aventi aggetto massimo di mt 3,50 e i volumi tecnici inerenti impianti tecnologici compresi entro il limite del 5% della SLP destinata all'attività produttiva.

All'interno delle aree soggette a strumento esecutivo debbono essere reperiti gli spazi per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti stessi nel rispetto delle dotazioni minime degli standards urbanistici fissate dall'art. 21, punto 2) e punto 3) della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni unitamente all'obbligo di realizzazione contestuale e successiva dismissione dei nuovi assi viari previsti.

La localizzazione delle aree di servizio deve risultare organica e funzionale al complesso delle aree **De** nel rispetto delle indicazioni cartografiche fornite dalle tavole di Piano pur nell'ambito degli interventi parziali ammessi. La dotazione di aree per servizi può essere reperita, nel rispetto degli arretramenti stradali e purché compatibile con l'ubicazione dei nuovi insediamenti, all'interno dell'area **Sd.3** individuata per il comparto produttivo di frazione Vigna.

In fregio ai nuovi assi viari interni alle aree De dovrà essere prevista, all'esterno delle recinzioni mediante inserimento nelle aree destinate a parcheggio pubblico, la piantumazione di alberi di alto fusto.

Le acque ad uso industriale non possono essere captate da pozzi pubblici senza specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale che deve procedere alla verifica della portata delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni civili per l'intero territorio comunale.

Art 43 - Attività commerciali

Grosso è stato classificato sotto il profilo dell'importanza commerciale e socio-economica, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 e dell'allegato B, «Comune minore della rete secondaria della Provincia di Torino» non compreso in un'area di programmazione commerciale.

Il progetto definitivo di Variante generale al P.R.G. vigente è corredato dai "Criteri" per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e recepisce la classificazione delle zone di insediamento commerciale e, dalla "Tavola dei riconoscimenti", le delimitazioni della zona di addensamento storico rilevante individuata dalla sigla A.1 costituita dalle aree **A - Ak - B.1 - B.3 - B.4 - C.3** che formano il nucleo del concentrico e delle localizzazioni commerciali urbane non addensate, costituite da parte delle aree **Ru.1** e **Ce.9** individuate dalla sigla L.1.

La Variante Generale al P.R.G. non individua aree destinate, in forma esclusiva, a futuri insediamenti terziari, poiché non sussistono né i presupposti né richieste specifiche in merito viste anche le caratteristiche degli insediamenti e delle attività terziarie esistenti integrate al tessuto residenziale.

Le localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 sopra citate sono da riferire a parti di aree intercluse in ambito residenziale esistente e in previsione di sviluppo ubicate lungo la Via Lanzo che costituisce l'arteria di comunicazione di maggiore importanza con i territori limitrofi della zona.

Le due aree indicate rispettano i seguenti parametri tabellari (in cui il parametro M.1 non è modificabile) e relativa deroga normativa.

	Parametri orientativi	Parametri effettivi
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti Y.1	Mt. 500	Mt. 500
Numerosità minima dei residenti X.1	500 residenti	Maggiore di 500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione dal nucleo residenziale J.1	Mt. 500	Mt. 500
Dimensione massima della localizzazione M.1	Mq. 10.000	Minori di Mq. 10.000

Non sono previste altre aree urbane riconoscibili come localizzazioni di tipo L.1.

La tipologia delle strutture distributive che risulterà possibile attivare in funzione della loro localizzazione è costituita da:

Addensamento A.1

- esercizi di vicinato sino a mq 150 di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita alimentari e/o miste per una superficie compresa tra mq 151 e 900 di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita extralimentari per una superficie compresa tra mq 151 e 900 di superficie di vendita;
- medi centri commerciali fino a mq 1500.

Localizzazioni L.1

- esercizi di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita alimentari miste per una superficie compresa tra mq 151 e 1500 di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita extralimentari per una superficie compresa tra mq 151 e 1500 di superficie di vendita;
- medi centri commerciali tra mq 151 e 1500 di superficie di vendita.

Il settore commerciale, soggetto ad incremento costante, è caratterizzato dalla presenza prevalente di attività minute esercitate da imprese a struttura familiare operanti nel settore della lavorazione del legno che bene si inseriscono nel tessuto residenziale producendo, con la loro vivacità, benefici effetti di ricaduta sia sotto il profilo economico che sociale.

La possibilità di attuare tali interventi, con esclusione di commercio all'ingrosso e magazzini artigianali e commerciali aventi SLP superiore a mq 400, con applicazione delle norme e dei parametri definiti dalle singole tabelle di area e dalla verifica di compatibilità con le attività ammesse ai sensi delle prescrizioni fissate dall'articolo 13, 4° comma, punto 1), è, comunque, vincolata alla dotazione minima di aree per parcheggio nelle quantità seguenti:

- 80% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività per interventi nelle aree **A** e **B**;
- 100% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività per gli interventi nelle restanti aree **C** e **Ce**.

Dal computo delle SLP si escludono quelle pertinenti gli spazi sussidiari all'attività che si intende esercitare quali: magazzini, depositi, servizi, etc.

Le aree da destinarsi a parcheggio al servizio delle unità terziarie possono essere reperite, specie nei casi di interventi di ristrutturazione nella zona **A** dell'antico nucleo e nelle zone **B** sature, nel sottosuolo ai sensi dei disposti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nel rispetto delle limitazioni fissate dalla classificazione di pericolosità geomorfologica delle aree (ved. art. 52 e Tabelle normative).

Lo Strumento Urbanistico Generale recepisce, facendo diretto riferimento alla L.R. n. 28/99 e s.m.i., le seguenti prescrizioni normative per gli insediamenti commerciali:

1. Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

TABELLA 6					
TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI					
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-2500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (2)	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:
(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella
(2) Fino a mq. 2.500 di vendita

Nelle strutture distributive è ammesso l'alloggio per il custode che dovrà essere contenuto entro il limite massimo di mq 75 di SLP.

2. Attuazione della destinazione d'uso commerciale

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

- a. commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle

attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977, come sostituita dalla Legge Regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

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

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

3. Strutture di vendita

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

- a) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
- b) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

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

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

5. Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56/77, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione, poi regolamentati dal D.L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 infine sostituito dal D.L.vo 22 gennaio 2004 n. 42.

L'addensamento A.1 del Comune, nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/77 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale, presuppone che ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A.1 sia soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle N.d.A.

6. Standards e fabbisogni di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

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

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

Note:

- (*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L.
- (**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq a 2500 mq (M-SE4).
- (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel c.c.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA dello Strumento Urbanistico Generale.

7. Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico).

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq 900 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2); negli addensamenti commerciali A.1, A.2, A.3, A.4 e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1); la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superficie di vendita superiori a mq 1800.

8. Verifiche di compatibilità ambientale

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

9. Progetto unitario di coordinamento

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

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto dall'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del Comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

10. Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 26 della D.C.R. già citata.

Art. 43 bis - Aree Dt terziarie miste ad attività artigianali

Il Piano individua con la sigla **Dt** e delimita alcune aree aventi destinazione terziaria mista ad attività artigianali connesse di manutenzione e assistenza.

In particolare tali Aree, di cui le relative tabelle normative ammettono, contestualmente al reperimento degli spazi per verde e parcheggio, interventi di ampliamento volti al potenziamento dell'attività esistente ed il possibile innesto di attività affini, sono costituite da:

1. Area **Dt.1**, ubicata nel concentrico con caratteristiche sature, in cui si svolgono attività di esposizione, deposito e manutenzione di macchine agricole;
2. Area **Dt.2**, ubicata all'esterno del concentrico in frazione Vigna, in cui è prevista la realizzazione, in adiacenza all'officina esistente di manutenzione di auto storiche, ed alla residenza del titolare dell'attività, di un spazio espositivo per autovetture d'epoca;

Qualora si formi la domanda per insediamenti di maggiore consistenza l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità sia di indirizzare tali insediamenti nelle aree **De** descritte all'art. 41 che precede da recepire mediante variante strutturale al P.R.G. in applicazione dell'art. 17 e dei disposti di cui all'art. 26 della L.R. n. 56/77 integrati dalle modifiche introdotte dalla Legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 in attuazione del D.to Leg.vo 31 marzo 1998, n. 114, come di provvedere analogamente per eventuali richieste su aree esterne.

Art. 44 - Aree R - Zone soggette a piani di recupero

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare parti del tessuto edificato appartenenti all'Antico Nucleo che, per il loro interesse storico e documentario e per l'attuale stato di degrado ritiene debbano essere sottoposte a strumenti di intervento esecutivi consistenti in Piani di Recupero (P.d.R.) da redigere nel rispetto delle prescrizioni fissate dal titolo IV, art. 27, della legge 5 agosto 1978, n. 457 e dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Tali Piani prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati con le relative aree di pertinenza anche mediante interventi di ristrutturazione individuando le unità minime di intervento.

I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio quando rappresentino almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati con riferimento all'imponibile catastale.

La Pubblica Amministrazione può decidere di attuare Piani di Recupero in assenza di iniziative dei privati, previo inserimento della loro delimitazione in P.R.G., quando necessiti procedere ad interventi di riordino e/o di dotazione di infrastrutture di pubblica utilità.

Durante il periodo triennale di validità della individuazione territoriale dello strumento esecutivo di Recupero da parte della Amministrazione Comunale sono consentiti, in assenza di P.d.R. regolarmente adottati dal Consiglio Comunale e operanti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e le agevolazioni previste dall'art. 7 della legge 28.1.1977, n. 10 purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 45 - Aree E - Agricole produttive

Le aree agricole produttive, contraddistinte cartograficamente dalla sigla E, sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo, nonché al potenziamento della capacità produttiva a fini agricoli e silvo-pastorali.

Sono ammessi, con riferimento all'art. 15, interventi di:

- recupero, ammodernamento e potenziamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole (ristrutturazioni come da punti: 4.1., 4.2., 4.4.);
- recupero conservativo (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo come da punti: 1, 2, 3);
- recupero di rustici abbandonati (ristrutturazione come da punto 4.5) con possibile cambio di destinazione d'uso, finalizzato al recupero di insediamenti tipici per residenza permanente o temporanea di vacanza e per agriturismo previa realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione essenziali (acquedotto, rete fognatura anche mediante impiego di depuratori singoli o consortili).

In tali casi, sia per il recupero di SLP consistenti che per la presenza di manufatti aventi caratteristiche tipologiche di rilievo ambientale con impiego di materiali tradizionali della zona (manufatti in pietra, parti lignee, etc.) che dovranno essere conservati, il Comune prescrive il convenzionamento ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.;

- nuovo impianto per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole, con riferimento all'indice If generale di mc 0,03/mq, secondo le prescrizioni e limitazioni previste dall'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, che si intende integralmente riportato da cui si ricava che gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare, in funzione dei vari tipi di colture, i seguenti limiti:
 - a) terreni a colture protette in serre fisse - mc 0,06 per mq;
 - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate - mc 0,05 per mq;
 - c) terreni a colture legnose specializzate - mc 0,03 per mq;
 - d) terreni a seminativo ed a prato - mc 0,02 per mq;
 - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole - mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali - mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda.

In ogni caso le superfici per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare mc 500 tenuto conto del limite fissato dal 12° comma - lett. f) dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per aziende silvo-pastorali con dotazione di terreni a pascolo e prato-pascolo.

La SLP edificabile per le abitazioni rurali è computata, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo dei fabbricati residenziali esistenti.

Le destinazioni ammesse sono, in prevalenza, quelle attinenti lo svolgimento dell'attività agricola sia sotto l'aspetto residenziale che per le strutture necessarie al ricovero di materiali e attrezzature connesse al ciclo produttivo (incluse stalle, serre, silos, locali di conservazione dei prodotti, etc.) e quelle volte al recupero, sotto il profilo della residenza temporanea, del patrimonio edilizio non più utilizzato per fini rurali causa l'esodo delle popolazioni rurali verso i centri della pianura.

In tali aree è consentito, ai sensi del comma 10 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il mutamento di destinazione d'uso, previa istanza e pagamento degli oneri relativi, nei casi di decesso, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. n. 63/78 e s.m.i.

Le nuove costruzioni debbono rispettare il rapporto superficie coperta: superficie fondiaria, $Sc/Sf = 1/6$, dove la superficie fondiaria è quella del lotto di proprietà sul quale insistono; ciò vale sia per le residenze come per stalle, magazzini, silos, etc.

L'altezza massima assoluta non superabile è di mt 8; le residenze agricole non possono superare i 2 p.f.t. con distanza minima dai confini di mt 10.

Le distanze minime delle costruzioni dai confini di proprietà sono fissate in:

- mt 10 per i fabbricati di tipo tradizionale;
- mt 15 per edifici di tipo prefabbricato.

La distanza minima dei fabbricati agricoli dai confini di area è fissata in mt. 15.

Per le aziende agricole di cui parte dei terreni coltivati è situata in Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento delle SLP per la costruzione di nuove residenze rurali purché costituiscano parte integrante del complesso aziendale e a condizione che l'edificio destinato a residenza non superi mc 700. Non sono pertanto ammesse residenze isolate dal contesto aziendale.

La possibilità di usufruire a scopo edificatorio di appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione di atto di vincolo per tali aree da registrare e trascrivere.

Tutte le aree la cui superficie è stata utilizzata a fini edificatori rimangono vincolate come «inedificabili»; esse dovranno essere individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle aree E è ammesso l'insediamento di attività florovivaistiche con relative attrezzature (serre, tettoie, etc.) e strutture di vendita al pubblico con annessi servizi e casa per il gerente o il custode.

Tali attività debbono rispettare i seguenti parametri insediativi:

- presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria o impegno dei richiedenti, mediante convenzione, alla loro esecuzione diretta secondo i riferimenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale e la conseguente autorizzazione pubblica al relativo progetto esecutivo che deve risultare completo degli impianti di depurazione degli scarichi e di smaltimento dei rifiuti;
- rapporto di copertura per i fabbricati destinati all'attività riferito alla superficie fondiaria 1/3;

- SLP massima casa ad un piano fuori terra per il gerente o il custode mq 90;
- tettoie aperte per deposito materiali e attrezzature inerenti lo svolgimento dell'attività pari ad 1/6 della superficie libera netta;
- distanze minime dai confini del lotto: fabbricati mt 15, tettoie mt 7,50;
- distanza minima dei fabbricati all'interno del lotto mt 9;
- dotazione minima area da destinare a parcheggi nella misura del 100 per cento della superficie lorda pavimento di cui il 50 per cento di uso pubblico;
- divieto di recinzioni chiuse a confine.

Nelle aree **E** l'Amministrazione Comunale ha inoltre facoltà, in casi di accertata impossibilità localizzativa in altre aree idonee di P.R.G., di ammettere insediamenti destinati alla lavorazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli aventi SLP non superiore a mq 300 purché non nocivi né molesti per fumi, rumori, scarichi, etc.

In tali casi debbono essere rispettate le seguenti condizioni di intervento:

- presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria o impegno dei richiedenti, mediante convenzione, alla loro esecuzione diretta secondo i riferimenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale e la conseguente autorizzazione pubblica al relativo progetto esecutivo che deve risultare completo degli impianti di depurazione degli scarichi e di smaltimento dei rifiuti;
- rapporto di copertura per i fabbricati destinati alle attività ammesse, riferito alla superficie fondiaria 1/3;
- distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto netto mt 15;
- area minima da destinarsi a verde privato all'interno del lotto pari al 50% della superficie libera da costruzioni con formazione di fasce verdi di schermatura frangivento e filtro costituite da essenze alberate di alto fusto;
- tettoie aperte per stoccaggio e/o deposito di materiali o prodotti attinenti l'attività ammessa pari ad 1/6 della superficie netta libera;
- dotazione minima area da destinare a parcheggi nella misura del 100 per cento della superficie lorda pavimento di cui il 50 per cento di uso pubblico;
- divieto di recinzioni chiuse a confine. Le recinzioni chiuse sono ammesse, se limitate e funzionali alla attività aziendale, purché arretrate dal confine di mt 10 con formazione di fasce verdi esterne costituite da essenze alberate.

In tutto il territorio comunale sono vietati allevamenti industriali che producono liquami inquinanti con particolare riguardo agli allevamenti suini; altri tipi di allevamento sono regolati, se ammessi, dalle norme illustrate dal comma che precede.

È ammessa la costruzione di nuove stalle di tipo non industriale, cioè sino ad un massimo di cento capi bovini, nel rispetto delle seguenti distanze:

- dal confine delle aree residenziali mt 100
- dalle costruzioni segnalate come beni ambientali e altre abitazioni mt 100
- dalla residenza del proprietario o conduttore mt 20.

Gli ampliamenti delle stalle esistenti, se in deroga alle distanze minime citate, possono essere realizzati solo sul lato opposto delle aree e costruzioni da salvaguardare rispettando il limite del 50% della superficie lorda attuale.

In ogni caso è prescritta, tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto, la formazione di cortine verdi della profondità di almeno mt 15 composte da alberi di medio ed alto fusto.

Concimaie e porcilaie debbono distare almeno mt 30 dalle abitazioni del conduttore, ovvero mt 100 da altre abitazioni e mt 15 dai confini di proprietà e dal ciglio di strade di uso pubblico ed essere comunque dotate delle opportune protezioni richieste dalle Norme sanitarie.

L'Amministrazione Comunale disciplina l'insediamento di nuovi fabbricati nel territorio e l'ulteriore compromissione del suolo agricolo produttivo, in rapporto ad accertate esigenze delle Aziende agricole censite nel Comune.

Non sono ammessi in area agricola, depositi di rottamazione di qualunque natura e tipo né per attività di demolizione auto.

Nelle aree agricole è consentita la realizzazione di modesti manufatti per impianti ed opere di urbanizzazione quali cabine elettriche e telefoniche, torri piezometriche nonché attrezzature e piccole strutture all'aperto per il tempo libero e l'esercizio di attività sportive di modesta entità (tiro a volo, etc.) per cui sono ammessi punti di ristoro esclusivamente mediante il recupero di edifici rurali in disuso sino ad una SLP di mq 150 previa dotazione delle infrastrutture essenziali di urbanizzazione e di aree di accesso e parcheggio nella misura di mq 3 per ogni mq di Su e di mq 0,30 per ogni metro quadrato di struttura e/o impianto all'aperto.

Per le recinzioni valgono comunque le prescrizioni dell'art. 60.

Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale di proprietari non iscritti all'albo degli imprenditori, è ammessa «una tantum» la realizzazione di autorimesse entro il limite di due posti-auto per unità abitativa e di piccoli depositi per attrezzi, tettoie e box per cavalli in muratura con tetti a falda su orditura in legno a vista e manto in tegole laterizie aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

- a. per depositi attrezzi superficie lorda massima mq 10 con altezza alla gronda di mt 2,50;
- b. per le tettoie superficie lorda massima mq 25 con altezza alla gronda di mt 4,50;
- c. per piccola scuderia o box per cavalli, con capienza di tre esemplari, della superficie lorda massima di mq 45 e altezza alla gronda di mt 3,00.

Art. 46 - Aree Ev - Agricole soggette a vincolo idrogeologico

La Variante Generale al P.R.G. individua nelle cartografie di Piano l'Area 'Ev, ubicata in corrispondenza delle frazioni Bettola e Vigna del territorio comunale, riservata al potenziamento delle colture agricole in atto, ma dove non sono insediabili nuove attrezzature, anche se al servizio delle attività agricole.

L'Area Ev, soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, è stata perimetrata secondo la delimitazione del vincolo originario.

In tale Area sono vietate nuove edificazioni, con la sola eccezione per impianti di servizio pubblico.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Per i fabbricati esistenti a destinazione residenziale di proprietari non iscritti all'albo degli imprenditori si ammette «una tantum» la possibilità di realizzare autorimesse con divieto di locali interrati con il limite di due posti-auto per unità abitativa, di piccoli depositi per attrezzi o, in alternativa, tettoie in muratura con tetti a falda su orditura in legno a vista e manto in tegole laterizie aventi, rispettivamente, superfici lorde di mq 10 con altezza di mt 2,50 per i depositi attrezzi e di mq 25 con altezza di mt 4,50 per le tettoie.

Contestualmente alle opere ammesse sono prescritti, ai fini della tutela ambientale, interventi di piantumazione di essenze alberate o rimboschimento e/o il mantenimento delle colture in atto.

Per gli edifici esistenti è consentito, ai sensi del comma 10 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il mutamento di destinazione d'uso, previa istanza e pagamento degli oneri relativi, nei casi di decesso, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. n. 63/78 e s.m.i.

Le opere di consolidamento statico o di assestamento idrogeologico sono autorizzate senza imposizioni di oneri di urbanizzazione.

Valgono le disposizioni dell'art. 30 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. N. 45/89 per quanto non specificato nel presente Articolo.

Per le Aree interessate a colture arboree è prescritto mantenere le colture in atto; qualsiasi variazione è soggetta ad autorizzazione, ivi compreso il taglio di alberi singoli.

Art. 47 - Aree Ep - Agricole di valore ambientale

La Variante Generale al P.R.G. individua e delimita, contraddistinguendole con la sigla **Ep**, aree libere di valore ambientale che, per le loro caratteristiche morfologiche e orografiche nonché per la localizzazione di tipo adiacente e/o intercluso ad aree residenziali di completamento o di espansione, sono state istituite per svolgere una funzione-filtro tra tessuto edificato e territorio agricolo.

Tale impostazione si prefigge lo scopo di attuare, attraverso la coltura dei fondi e il divieto di ogni tipo di edificazione, una rigorosa tutela dell'ambiente.

Art. 48 - Area Er - Agricola con presenza di insediamenti residenziali estensivi a "Villa con parco"

Il progetto di Variante Generale al P.R.G. individua e delimita, nella Frazione Vigna, l'area agricola **Er** per le sue particolari caratteristiche ambientali costituite dalla presenza di insediamenti residenziali estensivi ascrivibili alla tipologia di "Villa con parco".

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni dell'art. 15.

Qualunque modifica alla consistenza delle essenze alberate che formano il parco esistente, ivi compreso il taglio di alberi singoli, dovrà essere preventivamente autorizzata previo inoltro di istanza debitamente corredata da documentazione grafica e fotografica.

Per gli edifici uni e bifamiliari è consentita "una tantum" la possibilità di ampliamento della SLP di mq 25 per ogni unità abitativa per interventi di miglioia funzionale e adeguamento igienico-sanitario.

Sono inoltre ammessi nuovi manufatti da destinare a:

- autorimesse o box-auto, sia fuori terra che seminterrati, entro il limite di due posti auto per unità abitativa;
- depositi attrezzi della superficie lorda massima di mq 15 con altezza alla gronda di mt 2,50 o, in alternativa, tettoie della superficie lorda massima di mq 30 con altezza alla gronda di mt 4,50.

Le aree destinate a parco sono soggette, così come gli specchi d'acqua esistenti a protezione dei quali è istituita una fascia di rispetto di mt 30, a tutela quali elementi di particolare pregio ambientale qualificanti l'area sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. mediante vincolo istituito dalla Variante Generale al P.R.G. (5)

(5) - I due piccoli invasi sono stati formati mediante il riempimento di vecchi scavi per l'estrazione di argilla.

Art. 49 - Area F per servizi di interesse generale

Il progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. delimita, in zona Vauda, l'area **F** per servizi di interesse generale destinata a discarica consortile per smaltimento rifiuti.

In questa area operante da tempo nella quale è istituita, lungo il perimetro di delimitazione, una fascia di rispetto di mt 100, la realizzazione di ampliamenti delle superfici coperte o di nuovi manufatti è vincolata a progetti unitari redatti nel rispetto dei limiti fissati dalle Classi di pericolosità geomorfologica e delle norme specifiche di settore, dei parametri prescritti dalla relativa tabella di area per la formazione dei parcheggi e l'arretramento delle recinzioni nonché per la formazione della cortina-filtro alberata lungo il perimetro di delimitazione dell'area.

Il Piano Regolatore potrà inoltre delimitare sul territorio comunale, mediante le procedure di variante allo strumento urbanistico generale prescritte dall'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., aree da destinare alla produzione o trasformazione di energia, agli impianti tecnologici ed a funzioni assimilabili ai servizi di urbanizzazione primaria.

Art. 50 - Attività estrattive**Tutela dello strato attivo del suolo coltivato**

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore (L.R. 22.11.1978, n. 69).

L'autorizzazione del Comune per la formazione di rilievi dovuti all'accumulo di rifiuti solidi e all'apertura di nuove discariche, da ubicare ad una distanza minima di mt 500 dalle aree residenziali ed a mt 200 dalle abitazioni più vicine, tenendo conto dei venti dominanti e subordinatamente all'assenza di pericolo di inquinamento delle acque sia superficiali che profonde da verificare mediante indagini idrogeologiche specifiche, deve essere concessa previa garanzia di impiego di adatto materiale di copertura.

Gli interventi descritti comportano, in sede di rilascio del permesso, la corresponsione di un contributo determinato ai sensi del 1° comma dell'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di tali attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse modificato.

Per procedere alla individuazione delle aree incolte, a bassa o nulla fertilità, suscettibili di bonifica e miglioramento su cui trasferire in applicazione dell'art. 91 quater della L.R. n. 56/77 e s.m.i., lo strato di terreno agricolo asportabile dalle aree oggetto di interventi edificatori e infrastrutturali, la Pubblica Amministrazione deve provvedere alla redazione di un'indagine approfondita sul grado di fertilità dei suoli.

In assenza di tale indagine il terreno agricolo fertile dovrà essere depositato alla discarica comunale o in altro sito che verrà indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 51 - Aree inedificabili - Vincoli - Fasce e zone di rispetto

Il progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. individua mediante la Tavola **b'** in scala 1:5000, la Tavola **c'** e la tavola **e'** in scala 1:2000, aree, fasce e zone di rispetto dove sono vietate nuove costruzioni ed urbanizzazioni, con le eccezioni contenute negli artt. 27-28-29-30-31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per impianti di pubblico servizio o per particolari motivate esigenze documentabili.

Le Tavole **b'** e **c'** di Piano, rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000, individuano le delimitazioni delle aree componenti il territorio comunale risultanti dalla classificazione di pericolosità geomorfologica ai sensi dell'indagine compiuta a seguito della N.T.E. del dicembre 1999 alla Circolare P.G.R. n. 7/LAP.

Per gli aspetti prescrittivi sotto il profilo urbanistico afferenti ogni classe si rimanda all'art. 52 che segue con riferimento alla «Relazione Geologico-Tecnica» e alla carta di sintesi.

Riguardo la casistica afferente le fasce di rispetto si specifica quanto segue:

- l'entità delle fasce inedificabili di arretramento dai cigli delle strade è definita, oltre che cartograficamente, dalle singole tabelle di area.
In dette fasce sono ammesse unicamente infrastrutture attinenti la viabilità (piste ciclabili, percorsi pedonali, etc.), al verde (viali, piantumazioni alberate, etc.) e parcheggi.
Per le aree esterne è autorizzabile, a titolo precario, la costruzione, opportunamente intervallata secondo le valutazioni della P.A. riguardanti le problematiche insediative e di sicurezza attinenti la viabilità ed il traffico, di impianti per la distribuzione del carburante con i relativi servizi.

All'esterno dei centri edificati e delle aree previste come edificabili o trasformabili dalla Variante Generale al P.R.G. sono prescritte fasce di rispetto atte a garantire la visibilità in corrispondenza degli incroci stradali e l'inserimento di eventuali allacciamenti ai sensi degli artt. 4 e 5 del D.M. n. 1404/68, del D.lgs 30.4.1992 - n. 285 (nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 - n. 495 (Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada) con i riferimenti al D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 recante modificazioni e integrazioni agli articoli 26 e 28 del D.P.R. n. 495/92 ed al D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 incluse le successive modifiche ed integrazioni aventi le caratteristiche seguenti:

- mt 30 per le strade provinciali (classificate dal C.d.S. di tipo C);
- mt 20 per le strade comunali adibite al traffico veicolare (classificate dal C.d.S. di tipo F);
- mt 10 per le strade vicinali e, comunque, di pubblico utilizzo.

In tutto il territorio comunale si debbono osservare, per gli interventi di nuova costruzione all'esterno delle perimetrazioni delle aree edificate, distanze minime come di seguito specificate:

- fissate cartograficamente per pozzi e sorgenti di captazione di acqua per pubblici acquedotti in particolare ai sensi della D.G.R. n. 60 - 10749 in data 22 luglio 1996 della Regione Piemonte, Direzione Pianificazione Risorse Idriche, per la ridefinizione dell'area di salvaguardia del pozzo dell'acquedotto consortile Sud Canavese che delimita le zone di rispetto ristretto e allargato in località S. Ferreolo.

Ai sensi di tali delimitazioni nella zona di rispetto allargato sono vietate:

- a. dispersione, ovvero immissione in fossi e in canali irrigui non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b. immissione nel sottosuolo di qualsiasi forma di scarico;
- c. aree cimiteriali;
- d. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e. apertura di cave e pozzi;
- f. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i. impianti di trattamento di rifiuti.

Nella zona di rispetto allargata è consentito l'insediamento di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria.

Le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale competente per territorio;

- mt 100 dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione delle acque e di discarica dei rifiuti solidi urbani con piantumazione di alberi di alto fusto, a cura della Pubblica Amministrazione, nella fascia di rispetto;
- mt 3 dall'asse delle condotte idriche principali, dei collettori fognari e dei gasdotti ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste;
- mt 3 da muri di sostegno esistenti.

Valgono comunque i riferimenti di cui al 2° e 3° comma dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili, nelle varie aree di P.R.G., ai fini della determinazione delle superfici edificabili ammesse per gli insediamenti.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Pertanto le aree o zone disciplinate ai sensi degli articoli citati al 1° comma ed in applicazione della legge 8 agosto 1985, n. 431 sono:

1. aree soggette a vincolo idrogeologico (vedi art. 46);
2. aree interessate a colture arboree (vedi artt. 47 e 48);
3. le fasce di rispetto delle strade definite dal presente articolo;
4. le fasce di rispetto degli elettrodotti, anche se non individuate cartograficamente, sottoposte alle Norme del D.P.C.M. 23.4.1992 (G.U. 6.5.1992);
5. la zona di rispetto cimiteriale di mt 150, ridotta a mt 75 per la parte orientata verso il tessuto edificato del concentrico, approvata con parere del Consiglio Regionale di Sanità ed Assistenza nella seduta delle Sezioni Riunite I e IV in data 14 novembre 1991 - Prot. n. 176 - CO.RE.S.A. - Pratica n. 1372, rimane immutata;
6. la fascia di rispetto delle sponde del torrente Banna è regolamentata come segue:
 - mt 25 nei tratti di corso esterni alla delimitazione del tessuto edificato;
 - di entità variabile rappresentata cartograficamente, riferita alla delimitazione della Classe III.a di pericolosità geomorfologica, all'interno delle aree a destinazione residenziale;
7. la fascia di rispetto delle sponde del Torrente Fisca è regolamentata in mt 25 lungo l'intero tratto di corso che attraversa, nella zona nord, il territorio di Grosso;
8. la fascia di rispetto del Canale demaniale arginato del Campo militare di istruzione è regolamentata in mt 15 lungo l'intero tratto di corso che attraversa la parte nord del territorio comunale;
9. la fascia di rispetto dei due piccoli invasi situati all'interno dell'area Er (6) è regolamentata in mt 30 secondo il riferimento delimitato in Classe III.a dall'indagine idrogeologica.
10. la fascia di rispetto dell'antica "Torre della Vigna", situata all'interno dell'area C.17, è regolamentata in mt 10;
11. la distanza minima dei manufatti dalle sponde dei fossi irrigui è fissata in mt 1,5.

Art. 51 bis - Aree Vp vincolate a verde privato

All'interno del tessuto residenziale il Progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. individua cartograficamente aree inedificabili destinate a verde privato aventi funzioni di filtro di protezione nei confronti di insediamenti significativi esistenti e di barriera tra zone a diversa destinazione.

(6) - Vedi art. 48.

Tali aree, costituite dal filtro verde **Vp.1** tra le aree residenziale C.17 e industriale D.2 ubicate in Fraz. Vigna in continuità con l'area **S.11** di pubblico servizio e **Vp.2**, situata all'interno dell'area Ce.6, di rispetto ambientale della Chiesa Parrocchiale, sono comunque soggette alla applicazione dei parametri insediativi previsti dalle Tabelle normative.

Art. 52 - Limitazioni derivanti dalla classificazione di pericolosità geomorfologica delle aree

Le Norme Tecniche di Attuazione comprendono tutte le prescrizioni geologico-tecniche contenute nella documentazione geologica a corredo dello strumento urbanistico. Nelle prescrizioni di carattere generale sono state inserite, in particolare, le seguenti:

- a. dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali e artificiali, pubblici e privati limitrofi agli insediamenti previsti verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;
- b. dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ove presenti, verificando il loro stato di manutenzione;
- c. dovrà essere attentamente studiata e valutata la possibilità di eseguire nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura che possono essere soggette ad allargamenti od interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può raggiungere quote prossime al piano campagna. Se e dove si ritenesse fattibile, a seguito di una rigorosa indagine geomorfologica ed idrogeologica, l'esecuzione di un piano interrato, dovrà essere presentato un progetto specifico, che garantisca, mediante particolari interventi di protezione e/o l'installazione di particolari opere o impianti, la riduzione del rischio e quindi l'assoluta fattibilità tecnica dell'intervento nel sottosuolo con riferimento all'Art. 62 delle presenti norme;
- d. 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;
- e. nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (in linea di massima non inferiori all'altezza dalle scarpate) dall'orlo delle stesse;
- f. nelle zone alla base dei versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi alla realizzazione di verifiche di stabilità corredate di sezioni di dettaglio;
- g. nelle aree di classe IIIa, qualsiasi intervento su abitazioni isolate, sempre condizionato all'esecuzione di studi geologici di dettaglio, non dovrà comportare alcun incremento di carico antropico;

- h. il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, potrà essere permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- i. 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; questo indipendentemente dalle verifiche di portata;
- l. si richiamano, per un loro rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I., evidenziando inoltre che le N.d.A. del P.R.G. non dovranno essere in contrasto con i principi di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. stesso;
- m. pertanto, in analogia a quanto previsto **dal comma 7 dell'art. 18** delle Norme del P.A.I.:
 - i soggetti attuatori dello strumento urbanistico dovranno essere informati **dal Comune** sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza;
 - nel certificato di destinazione urbanistica dovranno essere inseriti i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto;
 - il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato;
- n. si ricordano le prescrizioni del D.M. 11.03.88 e s.m.i., evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica. Nei casi in cui sono applicabili si fa riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.08 e alle istruzioni applicative emanate con la Circolare 02.02.2009 n. 617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

A seguito della redazione dell'indagine geomorfologica con gli approfondimenti introdotti in virtù delle istruzioni fornite dalla «Nota Tecnica Esplicativa alla circolare P.G.R. n. 7/LAP» del dicembre 1999 è stata definita la seguente classificazione delle aree in funzione dei diversi livelli di pericolosità con le relative limitazioni e prescrizioni:

- Classe I** - Zone normalmente stabili, prive di rischi geologici, per le quali non si pongono limitazioni alle scelte urbanistiche. In ottemperanza a quanto prescritto dal D.M. 11.03.88, è resa comunque obbligatoria l'esecuzione di tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, che permettano di adottare soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.
- Classe II** - Aree nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11.03.88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del

singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, purché tali interventi non incidano negativamente sulle aree limitrofe o ne condizionino negativamente la propensione all'edificabilità. A titolo di esempio, naturalmente non esaustivo, si possono elencare:

- porzioni di territorio con valori di pendenza non elevati;
- terreni con problematiche geotecniche e/o idrauliche superabili nell'ambito del progetto esecutivo delle fondazioni;
- aree ove sussistano problematiche legate alla falda superficiale, che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrato, entro limiti comunque del rapporto costi-benefici;
- zone suscettibili di allagamenti, ove però le acque di inondazione possiedano bassa energia e battente inferiore a 40 cm, in modo da non comportare apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto e deposizione;
- aree limitrofe a linee di drenaggio minori, per le quali si evidenzia la necessità di opere o lavori di manutenzione (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento di attraversamenti, ecc.) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque a bassa energia, sia legato esclusivamente alla scarsa manutenzione.

Gli interventi che dovranno correggere gli elementi penalizzanti ai fini urbanistici, potranno, per esempio, riguardare, a seconda dei casi:

- opere di sostegno e di consolidamento;
- la progettazione geotecnica delle fondazioni;
- opere di regimazione idraulica;
- la manutenzione delle linee di drenaggio minori, compresi i fossi e i canali irrigui;
- la raccolta e smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale (dovrà essere esclusa in modo tassativo la dispersione non controllata);
- le arginature di corsi d'acqua minori che possono dar luogo localmente ad inondazioni a bassa energia; non dovrà però essere ammessa in nessun caso la copertura di corsi d'acqua con tubi o scatolari.

Gli approfondimenti e le indagini che dovranno precedere la fase progettuale riguarderanno, a seconda dei casi:

- il riconoscimento geognostico del sottosuolo ben oltre il livello portante, che dovrà essere attuato con metodologie dirette (sondaggi meccanici con prelievo di campioni, prove penetrometriche) o indirette (sondaggi geofisici), o con entrambe;
- la determinazione dei parametri fisici e geotecnici mediante analisi di laboratorio dei campioni prelevati, essenziali per una corretta progettazione geotecnica delle fondazioni;

- la verifica quantitativa della stabilità del pendio naturalmente stabile, ma le cui modifiche per la realizzazione dell'intervento edificatorio necessitano di modeste opere di scavo, riporto e sostegno; dovranno essere presi in considerazione gli eventuali sovraccarichi locali (traffico stradale, edifici a monte, ecc.) e quelli previsti in progetto;
- indagini geoidrologiche locali per la determinazione della soggiacenza della falda freatica;
- la verifica idraulica per verificare l'interferenza dei corsi d'acqua e dei canali irrigui, necessaria per una eventuale progettazione delle opere di sistemazione e per un adeguato dimensionamento delle opere di captazione e di drenaggio.

Nell'ambito territoriale, all'interno della Classe II sono distinte 2 sottoclassi, caratterizzate dalla presenza di differenti elementi di pericolosità geologica e precisamente:

II-1 – Aree caratterizzate da terreni superficiali scarsamente drenanti e con scadenti caratteristiche geotecniche, di potenza mediamente superiore a 3-4 metri, e le aree poste in adiacenza a scarpate di terrazzo.

Specifiche norme attuative dovranno prescrivere che ogni nuovo intervento debba essere preceduto da uno studio geologico e geotecnico di dettaglio a livello di progetto esecutivo e che, oltre a ciò, vengano esaminate le condizioni di deflusso superficiale e adottate le opportune soluzioni tecniche di regimazione e smaltimento delle acque.

II-2 – Settori di pianura potenzialmente condizionabili dalle oscillazioni della falda freatica. L'eventuale realizzazione di piani interrati, qualora ritenuta fattibile a seguito di un rigoroso studio idrogeologico, deve obbligatoriamente prevedere l'adozione di soluzioni tecniche atte a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

Per tutti gli interventi comportanti nuove edificazioni, ivi compresi gli ampliamenti e il recupero di volumi che comportino incrementi di carico insediativo, dovrà essere predisposto uno studio geologico-tecnico, a norma del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i., volto a precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche puntuali per individuare gli eventuali elementi di pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista.

Classe IIIa - Aree non edificate, dove la presenza di condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche sfavorevoli impedisce lo sviluppo di nuovi insediamenti. Nella classe IIIa sono ascritte inoltre tutte le aree non edificate incluse nelle fasce di rispetto di tutto il reticolo idrografico secondario.

Per le abitazioni isolate, ad eccezione di quelle ricadenti nelle aree di dissesto attivo o incipiente, sarà possibile prevedere

specifici dettami nell'ambito delle Norme di Attuazione, che consentano la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile da un punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali modesti interventi di ristrutturazione e di ampliamento funzionale, senza aumento del carico antropico, nonché la realizzazione di nuove strutture pertinenziali a destinazione esclusivamente accessoria all'abitazione.

Gli interventi verranno condizionati, in fase attuativa del P.R.G. e a livello di singolo permesso di costruire, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche quantitative, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Nelle aree destinate ad attività agricole, con l'esclusione di quelle localizzabili in ambiti di dissesto o potenzialmente dissestabili, qualora le condizioni di pericolosità lo permettano tecnicamente, potranno essere realizzate nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Lo studio di fattibilità dovrà comprendere opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11.03.88. Esso dovrà permettere la progettazione di accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non diversamente localizzabili, si fa riferimento all'Art. 31 della L.R. 56/77.

Classe IIIb2 - Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio, dovuti alla presenza di sfavorevoli condizioni geomorfologiche o a problematiche di tipo geotecnico, idrogeologico o idraulico, impongono la progettazione di adeguati interventi di prevenzione a tutela del patrimonio esistente, esplicitati nelle norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito di tutta la possibile area di interferenza.

Entro le perimetrazioni delle aree edificate saranno ammesse nuove opere o nuove costruzioni (opere di ristrutturazione edilizia e di completamento, anche con cambio di destinazione d'uso), secondo standards locali e tradizionali, solo con l'avvenuta eliminazione della pericolosità e del rischio; in mancanza di questi interventi potranno essere consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di risanamento conservativo, ristrutturazioni del

patrimonio edilizio esistente senza aumento di volumetria e superficie). L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di uno studio che accerti la fattibilità geologica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i.

Tra gli interventi di riassetto a difesa del patrimonio esistente possono essere comprese anche opere già effettuate, a condizione che queste vengano verificate e che sia certificato che sono in grado di mitigare il rischio senza richiedere ulteriori interventi. Sia per le opere di difesa esistenti, che per quelle di futura realizzazione, è necessario che venga definita la loro valenza tecnico-urbanistica ed il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessario al loro mantenimento.

Classe IIIb3 - Aree in cui, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Sono consentiti adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico-funzionali, ma sono esclusi nuove unità abitative e completamenti. In mancanza di tali opere, potranno essere consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo). L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di uno studio che ne accerti la fattibilità ai sensi del D.M. 11.03.88.

Per le opere di difesa esistenti vale quanto detto per la classe precedente.

Classe IIIb4 - Vi appartengono le aree in cui, anche a seguito della realizzazione di opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento di carico antropico, rimanendo esclusa anche la costruzione di box, pertinenze e simili.

Sono consentiti adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli spazi, senza aumento di volumetria e di superficie, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo. L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di uno studio che accerti la fattibilità geologica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i.

La delimitazione delle Classi di pericolosità geomorfologica delle aree, riportata cartograficamente sulla Tav. **b'** in scala 1:5000 per l'intero territorio comunale e sulla Tav. **c'** in scala 1:2000 di sviluppo del territorio urbanizzato, derivano dalle corrispondenti «Carte di sintesi» dell'indagine geomorfologica e dei successivi approfondimenti.

L'area di esondazione prevista dal progetto Banna-Bendola (Politecnico di Torino 2008) è caratterizzata da pericolosità Eba - area esondabile a pericolosità elevata. Negli ambiti in cui sulla tav. 2 si sovrappongono aree esondabili, a diverso indice di pericolosità, deve essere considerato cautelativamente l'indice a pericolosità maggiore.

Art. 53 - Aree S per attrezzature di servizio

Il progetto definitivo di Variante generale al P.R.G. individua come «aree per attrezzature di servizio» quelle o di proprietà comunale o di Enti pubblici e similari che hanno compiti istituzionali preposti alla erogazione e gestione dei servizi pubblici oppure sono destinate all'acquisizione pubblica, derivante anche da cessione prevista da strumenti esecutivi, per:

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

Tali Aree, da attrezzare direttamente dalla P.A. od a scomputo di oneri di urbanizzazione relativi ad interventi soggetti a strumenti esecutivi, sono previste dallo strumento urbanistico con la seguente articolazione, ulteriormente definita nelle Tabelle normative, nel Repertorio dei Servizi di tipo **S** allegati alla Tavola **b'**:

1. Aree **S** per attrezzature pubbliche di servizio comunale in insediamenti residenziali la cui dotazione minima è stabilita nella misura di 18 mq/ab dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. così ripartiti:
 - 2,50 mq/ab per Istruzione, asili nidi, scuole materne, scuole elementari (7);
 - 3,00 mq/ab per attrezzature d'interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 - 10,00 mq/ab per attrezzature a verde, parchi e sport;
 - 2,50 mq/ab per parcheggi pubblici.
2. Aree di tipo **Sd** per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi la cui dotazione minima è fissata, con riferimento al 1° comma - punto 2) dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., nella misura:
 - del 10% della superficie fondiaria per gli impianti industriali esistenti che vengono confermati nella loro destinazione;
 - del 20% della superficie territoriale destinata a nuovi insediamenti;
3. Area di tipo **F** per attrezzature infrastrutturali di interesse generale non soggette a verifica di standards per la sua particolare destinazione costituita da discarica consortile per smaltimenti rifiuti.

(7) - Il Comune di Grosso è consorziato con Mathi per la Scuola media.

Tali ripartizioni sono documentate negli elaborati citati; la localizzazione delle aree è indicata nelle planimetrie di Piano in scala 1:5000 e 1:2000 delle tavole **b'**, **c'**, **e'**.

La Tav. **b'** di "Uso del suolo" riporta le tabelle della dotazione prevista di aree per pubblici servizi per gli insediamenti residenziali e produttivi e le verifiche rispetto agli standards prescritti dall'art. 21 della L.R. n. 58/77 e s.m.i.

Art. 54 - Aree Sp per attrezzature private di servizio

Nelle aree agricole incolte o di bassa fertilità sono ammessi, mediante variante allo Strumento Urbanistico Generale, interventi da destinare a servizi privati per il tempo libero e le attività sportive connesse non nocivi né inquinanti.

Il Progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. individua e delimita le seguenti aree:

1. **Sp.1**, ubicata nella zona della Vauda, in fregio alla strada provinciale n. 23 Ciriè-Corio in corrispondenza dell'incrocio con la S.P. n. 22, destinata allo stazionamento per roulotte e campers le di cui prescrizioni insediative sono costituite da:
 - richiesta di autorizzazione preventiva al Settore Viabilità della Provincia di Torino per l'accesso all'area da S.P. n. 23;
 - arretramento minimo dalla viabilità pubblica di accesso all'area di mt 20;
 - superficie fondiaria minima di intervento mq 5000;
 - delimitazione perimetrale dell'area formata da siepe sempreverde continua dell'altezza minima di mt 2,50;
 - dotazione di infrastrutture di urbanizzazione primaria;
 - possibilità di realizzare o recuperare strutture edilizie preesistenti ad un piano fuori terra della SLP massima di mq 60 per lo svolgimento delle attività connesse alla destinazione (guardiania, servizi, etc.);
 - recupero ambientale mediante messa a dimora di essenze alberate autoctone di alto fusto interposte alle aree di parcheggio.
2. **Sp.2**, ubicata nella zona della Vauda, destinata ad attività sportiva costituita da aviosuperficie per il volo ultraleggero a motore dotata di pista naturale secondo le prescrizioni della legge 2 aprile 1968, n. 518 e delle Norme di Attuazione di cui al D.M. 27 dicembre 1971.

Tale area è soggetta alle seguenti prescrizioni di intervento:

- superficie fondiaria minima mq 20.000;
- dimensioni medie della pista di decollo e atterraggio da mantenere a prato mt 400 x 25 con tolleranza del 10%; pendenza longitudinale lungo l'asse compresa entro il 2% con fasce laterali prive di ostacoli aventi larghezza minima di mt 10;

- distanza minima della pista da elettrodotti, con linee aventi altezza superiore a mt 8, mt 300;
- presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria o impegno dei richiedenti, mediane convenzione, alla loro esecuzione diretta secondo i riferimenti che verranno forniti dall'Ufficio tecnico Comunale e la conseguente autorizzazione pubblica al relativo progetto esecutivo che deve risultare completo degli impianti di depurazione degli scarichi e di smaltimento dei rifiuti;
- rapporto di copertura per i fabbricati destinati all'attività riferito alla superficie fondiaria 1/20 di cui non oltre il 10% da destinare a locali funzionali di gestione e servizio;
- distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto mt 10 con arretramenti sui lati in fregio alla viabilità di accesso compatibili con la formazione delle aree destinate a parcheggio;
- distanza minima dell'impianto dai confini delle aree residenziali mt 100;
- dotazione minima aree da destinarsi a parcheggio nella misura di mq 1,5/mq di superficie lorda pavimento di cui il 50% di uso pubblico;
- conveniente accesso da strada di uso pubblico di cui sono ammesse rettifiche dei tracciati esistenti, da ricavare all'interno dell'area, aventi larghezza utile minima di mt 6,00;
- recinzione a giorno per cui sono ammesse siepi sempreverdi continue dell'altezza massima di mt 2,50 con arretramenti di mt 3,00 lungo i lati in fregio alle strade di uso pubblico e di maggiore entità sul fronte d'ingresso in funzione della formazione delle aree da destinare a parcheggio.

Le relative tabelle normative sintetizzano: parametri, prescrizioni e vincoli attinenti gli interventi ammessi.

Art. 55 - Impianti sportivi privati

In tutte le aree insediative, comprese quelle agricole, sono ammessi impianti privati scoperti per la pratica dello sport di limitata entità (p.e. piscina o campo da tennis) di stretta pertinenza agli insediamenti residenziali esistenti o realizzabili secondo le previsioni di Piano ad uso degli abitanti residenti o insediabili da autorizzare mediante permesso di costruire o nulla-osta equivalente con relativa convenzione attinente la specifica destinazione d'uso.

Art. 56 - Omissis

Art. 57 - Omissis