

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SAN DIDERO

Città Metropolitana di Torino

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n° 82-6848 del 10/06/1991

e successive modifiche e varianti:

- D.C.C. n. 13 del 25/05/1998 per modifiche che “non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale” (invio alla Regione Piemonte in data 30/07/1998 prot. 1706)
- Variante Parziale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 01/02/1999 (invio alla Regione Piemonte in data 25/02/1999 prot. 490);
- Variante Strutturale approvata con D.G.R. 13/04/2000 n. 15-29917;
- D.C.C. n. 8 del 27/02/2001 per modifiche che “non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale” (invio alla Regione Piemonte in data 27/03/2001 prot. 1008);
- D.C.C. n. 11 del 04/05/2001 per modifiche che “non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale” (invio alla Regione Piemonte in data 29/05/2001 prot. 1770);
- Variante di P.R.G.C. approvata con modificazioni con deliberazione della Giunta Regionale n. 52-2868 del 15/05/2006, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 21 del 25/05/2006;
- D.C.C. n. 8 del 01/04/2010 per modifiche che “non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale” (invio alla Regione Piemonte in data 22/04/2010 prot. 1058);

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegati:

- Tab. “TC” della capacità insediativa aree di PRG “In1-In2-Ip1”
- Tab. “TCR/2” della capacità insediativa riassuntiva aree di PRG
- Tab. “TSR/1” standard urbanistici e servizi insediamenti residenziali
- Tab. “TSPD” standard urbanistici e servizi insediamenti produttivi

INDICE

PARTE I - NORME GENERALI

Art. 1 - Estensione del P.R.G. in Variante	Pag.	4
Art. 2 - Documenti della Variante al P.R.G.	"	4
Art. 3 - Attuazione del P.R.G.	"	5
Art. 4 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	"	5
Art. 5 - Il Permesso di costruire	"	5
Art. 6 - Categorie di intervento sul territorio	"	5
Art. 7 - Convenzioni urbanistiche	"	10
Art. 8 - Destinazioni d'uso	"	11
Art. 9 - Poteri di deroga	"	11
Art. 10 - Livello dei servizi e standards	"	12
Art. 11 - Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni	"	13
Art. 12 - Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione	"	13
Art. 13 - Dimensionamento del Piano Regolatore	"	14

PARTE II - NORME SPECIFICHE

Capo I

Art. 14 - Zonizzazione	Pag.	15
------------------------	------	----

Capo II - Aree sottoposte a vincoli

Art. 15 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate	Pag.	16
Art. 16 - Fasce e zone di rispetto	"	16
Art.16bis - Corsi d'acqua: accorgimenti tecnici di carattere generale	"	18
Art.16ter - Le fasce di pertinenza fluviali	"	18
Art. 17 - Specificazione	"	19
Art. 18 - Nucleo capoluogo con caratteristiche storico-ambientali (NU)	"	20
Art. 19 - Area di interesse naturalistico-ambientale e di protezione naturale (as1)	"	20

Capo III - Aree insediative

Art. 20 - Specificazione	Pag.	21
Art. 21 - Nuclei frazionali (Nf1-2)	"	21
Art. 22 - Nuclei rurali (Nr1...6)	"	22
Art. 23 - Aree di completamento (ac1.....6)	"	22
Art. 24 - Aree di nuovo impianto (an1-an2-an3)	"	23
Art. 25 - Omissis	"	24
Art. 26 - Aree di conservazione (ac01.....9)	"	24
Art. 27 - Omissis	"	24

Capo IV

Area terziaria ed area per impianti produttivi, aree agricole, viabilità e servizi pubblici

Art. 28 - Area di nuovo impianto destinata alla piccola industria, all'artigianato e per attività terziarie (In2)	Pag.	25
Art. 28 bis - Area di nuovo impianto per attività produttive (In1) (per la piccola industria e l'artigianato)	"	26
Art. 29 - Area per attività produttiva esistente (ip1)	"	27
Art. 30 - Aree destinate all'attività agricola (aa)	"	28
Art. 31 - Aree destinate alla viabilità	"	31
Art. 32 - Aree per impianti ed infrastrutture di uso pubblico	"	31
Art. 33 - Servizi ed attrezzature sociali pubbliche	"	32

PARTE III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DEFINIZIONI

Art. 34 - Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico	Pag.	33
Art. 35 - Tutela e sviluppo del verde	"	33
Art. 36 - Decoro dell'ambiente urbano e delle aree di rispetto ambientale	"	33
Art. 37 - Definizioni urbanistiche ed edilizie	"	34
Art. 38 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	"	34
Art. 39 - Limitazioni all'edificazione	"	38
Tab. TC - Capacità insediativa Area In1	"	41
Tab. TC - " " Area In2	"	42
Tab. TC - " " Area Ip1	"	43

Allegati:

Tab. TCR/2 - Capacità insediativa riassuntiva delle aree di P.R.G.	
Tab. TSR/1 - Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per gli insediamenti residenziali	
Tab. TSPD/1- Standards urbanistico e servizi sociali ed attrezzature per gli insediamenti produttivi e terziari	

PARTE I - NORME GENERALI

Art. 1 - Estensione del P.R.G. in variante

Il Piano Regolatore di San Didero estende la sua efficacia all'intero territorio Comunale.

Art. 2 - Documenti del progetto definitivo della Variante al P.R.G.C. al PR.G.

La variante al P.R.G.C. si compone della seguente documentazione:

Progetto preliminare:

- Osservazioni, proposte e relative controdeduzioni con tavola allegata
- Tav. P2b/1. : osservazioni al progetto preliminare di privati e pubblici sc. 1:5000

1) *Relazione Illustrativa*

2) *Tavole di Piano:*

P1/1	- Planimetria sintetica di P.R.G., e fasce Comuni contermini	sc. 1:25000
P2b/1	- Azzonamento	sc. 1:5000
P2b/2	- Azzonamento con sovrapposta carta di sintesi	sc. 1:5000
P3b/1	- Progetto di Piano	sc. 1:1500
P5/1	- Patrimonio storico-ambientale: categorie di intervento	sc. 1:500

3) *Norme Tecniche di Attuazione con allegate tabelle:*

TC	- Tabelle capacità insediativa residenziale teorica di P.R.G.
TCR2	- Tabella Riassuntiva della capacità insediativa residenziale teorica di P.R.G.
TSR1	- Tabella di sintesi della distribuzione delle attrezzature e dei servizi sociali in rapporto agli insediamenti residenziali del P.R.G.
TSPD	- Tabella delle attrezzature per le aree produttive e terziarie

4) *Tabella quantitativa dei dati urbani (L.R. 56/77 s.m.i. Art.14 sub 2, lett. C)*

5) *Relazione Geologica e suoi allegati:*

- ALLEGATO 1 - Dati della banca dati regionale
- ALLEGATO 2 - Schede di rilevamento frane
- ALLEGATO 3 - Schede di rilevamento conoidi e calcoli di valutazione del pericolo di debris flow
- ALLEGATO 4 - Stratigrafia e dati di monitoraggio del pozzo di proprietà SITAF
- ALLEGATO 5 - Estratto dal Piano Stralcio Fasce Fluviale (PSFF)
- ALLEGATO 6 - Estratto dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
- ALLEGATO 7 - Fotografia post evento alluvionale 2000
- ALLEGATO 8 - Schede delle opere idrauliche censite
- TAV. 1 - CARTA GEOLOGICA
- TAV. 2 - CARTA DELLA ACCLIVITA'
- TAV. 3 - CARTA LITOTECNICA
- TAV. 4 - CARTA IDROGEOLOGICA
- TAV. 5 - CARTA GEOMORFOLOGICA, DEI DISSESTI E DELLA DINAMICA FLUVIALE,
- TAV. 6 - CARTA DEL RETICOLO IDROGRAFICO E DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA
- TAV. 7 - CARTA DEGLI EFFETTI DELL'ALLUVIONE DEL 13-15 OTTOBRE 2000
- TAV. 8 - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

6) *Norme tecniche di carattere geologico-tecnico*

Art. 3 - Attuazione del P.R.G.

Le presenti Norme hanno la funzione di regolamentare le modalità di attuazione del Piano.

Per attuazione del Piano si intendono quegli interventi sul territorio che adeguino lo stato di fatto alle previsioni o ne conservino le funzioni.

Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli elaborati redatti dai professionisti estensori degli studi geologici ed idraulici.

Il P.R.G. si attua mediante:

a) strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) e cioè:

- piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.),
- piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.),
- piani per insediamenti produttivi (P.I.P.),
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.),
- piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P.E.C. e/o P.E.C.O.),
- piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.),

b) interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G., è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), ove il Comune ne sia obbligato o se ne voglia far carico, o nel programma operativo di cui all'art. 37bis Legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28.1.77 n° 10 e successive leggi è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, redatto dal Comune, ove obbligato o se ne voglia far carico, in attuazione delle previsioni di P.R.G. e tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Le procedure di formazione ed approvazione dei P.P.A. sono previste dalle leggi vigenti e s.m.i..

Art. 5 - Il Permesso di costruire

Il P.R.G. si realizza mediante l'istituto del Permesso di costruire.

Questo deve essere assentito e rilasciato se la domanda risulta:

- conforme alle limitazioni ed alle prescrizioni per l'edificazione stabilita dalle presenti Norme, alla normativa del regolamento edilizio e ad ogni ulteriore prescrizione derivante da leggi o regolamenti in materia.

Tra le limitazioni all'edificazione si intende, ove prevista, la preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Art. 6 - Categorie di intervento sul territorio

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 29/10/1999 n. 490, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per la edificazione di nuovo impianto, sono previste le seguenti categorie di intervento in conformità con le prescrizioni dell'art. 13, 3° comma, della L.R. 56/77 e s.m. e nel rispetto di quanto indicato nella Circolare

Regionale n° 5/SG./URB del 27.4.84, fatte salve eventuali determinazioni sovracomunali in merito alla classificazione e definizione degli interventi edilizi.

I) MANUTENZIONE ORDINARIA è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari (1) nè aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria. (2)

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Le opere ammesse sono:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originali (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, ecc.);
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne, anche nelle parti comuni (intonaci, rivestimenti, ecc.);
- riparazione e sostituzione di impianti e apparecchi igienico-sanitari;
- riparazione e sostituzione ed adeguamento degli impianti tecnologici e relative reti, nonché installazioni di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

II) MANUTENZIONE STRAORDINARIA è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazione della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poichè in questi casi si rende necessario verificarne le conformità alla normativa edilizia.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Le opere ammesse sono:

- rifacimento di intonaci e rivestimenti esterni con sostituzione di infissi, ecc.;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati (fondazioni, strutture verticali e orizzontali);
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari senza alterazione dei prospetti;
- realizzazione o eliminazione di aperture interne e parti limitate di tramezzi;
- riparazione e sostituzione finiture interne;
- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.

(1) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(2) Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

III) AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI O FUNZIONALI

a. modesti ampliamenti delle abitazioni e/o per locali di pubblico interesse, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile (1) esistente con il limite assoluto di 35 mq; fino a 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Tale intervento è consentito, una sola volta, per tutti i fabbricati ultimati alla data di approvazione della presente Variante al P.R.G.C.

Tale ampliamento, quando è previsto limitatamente ai servizi tecnici, è consentito anche se tale servizio non risulta collegato fisicamente con il corpo principale, purchè comunque sia collocato a distanza funzionale dal primo.

E' comunque fatta salva la norma di cui all'art. 16, comma 6, punto a.

E' consentita la realizzazione - una tantum - di bassi fabbricati di pertinenza di fabbricati esistenti, nella misura di 1 mq ogni 10 mc, con un minimo di mq 35 ed un'altezza di mt. 3,00 alla linea di gronda o all'estradosso della copertura piana. In ogni caso detti fabbricati devono rispettare il rapporto di copertura e gli altri parametri edilizi eventualmente stabiliti dal Piano per le varie aree normative.

b. ampliamenti in elevazione necessari per adeguare l'altezza interna netta dei piani dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C.;

c. indipendentemente dall'innalzamento della copertura eventualmente derivante dai predetti adeguamenti in altezza, è ammesso, senza alterare le preesistenze sottostanti e l'andamento prevalente delle falde, l'innalzamento delle medesime di copertura dei sottotetti che prima di tali interventi presentassero nel punto più basso un'altezza non inferiore a mt 1:00, nei limiti e non oltre l'altezza necessaria a consentire l'adeguamento dell'altezza media ai minimi di legge e ciò anche per la formazione di un ulteriore piano abitabile.

Gli interventi di cui alle lettere a) e c) che precedono sono soggetti all'osservanza delle distanze minime tra i fabbricati e dai confini di proprietà stabiliti per ciascuna area normativa.

La categoria III di cui sopra, viene estesa anche ai fabbricati artigianali, commerciali e ricettivi con le seguenti ulteriori precisazioni:

- l'intervento è ammesso solamente per i fabbricati artigianali, commerciali e ricettivi esistenti alla data di approvazione della presente modifica non costituente variante del P.R.G.C.;
- per quanto riguarda le attività artigianali tale ampliamento è consentito anche qualora ecceda il limite di mq 200 imposto dall'art. 23 comma 2° delle N.T.A.;
- per quanto riguarda le attività commerciali e ricettive il limite assoluto dell'ampliamento di cui alla lett. "a" sopra citata è fissato in mq. 75,00. Sono comprese nel computo delle superfici utili tutte le aree coperte destinate all'esercizio dell'attività (ad es. porticati, logge, dehors, ecc.)

IVa) RISANAMENTO CONSERVATIVO finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Le opere ammesse sono:

- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture esterne;
- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali;
- ripristino e valorizzazione dei prospetti con parziali modificazioni nel rispetto dei caratteri originari;
- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con mutamenti delle distribuzioni interne;

(1) Per superficie utile si intende quella determinata ai sensi art. 19 del Regolamento Edilizio

- ripristino delle finiture interne e realizzazione o integrazione degli impianti e servizi igienico-sanitari;
- installazione di impianti tecnologici e delle relative reti;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali e che consentono destinazioni d'uso compatibili con caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

IVb) RESTAURO CONSERVATIVO finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione.

Le opere ammesse sono:

- restauro e ripristino di tutte le finiture esterne;
- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali;
- restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- restauro e ripristino degli ambienti interni e delle finiture;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e demolizione di tramezzi interni, nonché l'apertura o la chiusura di porte e finestre nei muri portanti.

V) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie, elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modifica dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Nella ristrutturazione edilizia sono ammissibili anche variazioni delle superfici di calpestio e modesti incrementi di volume degli edifici.

E' quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - "ristrutturazione edilizia di tipo A" - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie di calpestio e di volumi.

Il secondo - "ristrutturazione edilizia di tipo B" - ammette anche variazioni di superfici utili, e recupero di volumi, nel rispetto del mantenimento delle cortine edilizie, delle altezze preesistenti e delle sagome planovolumetriche.

La ristrutturazione di tipo A è quindi prevista al fine di assicurare per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio intendendosi escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Viceversa la ristrutturazione di tipo B viene prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

La ristrutturazione edilizia di tipo A

Le opere ammesse sono:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione di elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- conservazione e valorizzazione dei prospetti, con eventuali rifacimenti di tamponamenti esterni;
- rifacimento e nuova formazione delle finiture interne e dei servizi igienico-sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile complessiva, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

La ristrutturazione edilizia di tipo B

Le opere ammesse sono:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;
- il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento e la sagoma planovolumetrica preesistente. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
- valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti;
- la realizzazione o l'eliminazione di aperture esterne e modificazione dei tamponamenti;
- modificazioni dell'assetto planimetrico interno;
- rifacimento e nuova formazione delle finiture interne e dei servizi igienico-sanitari;
- installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie di calpestio.

In particolare, ove negli edifici oggetto di intervento da assoggettare alla ristrutturazione edilizia, sussistano anche soltanto tracce di elementi di finitura esterna (intonaco, porte, finestre, balconi, cornici) di valore, tali elementi debbono essere conservati e l'intervento deve tendere alla loro integrazione formale senza falsificazione delle parti mancanti.

Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici di zona.

VI) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA cioè gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti; degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli ed i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi.

VII) COMPLETAMENTO cioè gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere definite su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiariae ai rapporti di copertura (2).

Tali interventi, nel rispetto della verifica della densità edilizia, comprendono anche:

- a. la sopraelevazione, cioè la creazione di uno o più piani nuovi su un edificio preesistente; rientrano nella categoria della sopraelevazione gli ampliamenti in elevazione descritti al punto III b), quando, per diverse esigenze progettuali, superino i limiti ivi posti;
- b. la ricostruzione sostitutiva cioè le opere di rifacimento di un edificio con caratteristiche formali e volumetriche corrispondenti a quelle dell'edificio preesistente;
- c. l'ampliamento planimetrico ed in elevazione nel caso in cui l'intervento non persegua le finalità e superi i limiti fissati per gli interventi di categoria III.

VIII) NUOVO IMPIANTO cioè gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiariae, al rapporto di copertura (2).

IX) DEMOLIZIONI cioè gli interventi che tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie e, per questo motivo sono vietate in linea generale. Fanno eccezione gli interventi di demolizione che sono necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti.

Sono ammessi gli interventi di demolizione a scopo di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere.

L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e, se prospiciente una strada aperta al pubblico transito, è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio.

I tipi di interventi edilizi sopra descritti vengono ampliati e completati con la circolare del Presidente della G.R. n° 5/SG./URB del 27.4.84.

Art. 7 - Convenzioni urbanistiche

Oltre alle convenzioni edilizie derivanti dall'art. 7, Legge 28.1.77 e quelle formate a sensi dell'art. 4, L.R. n° 11 del 2.3.79, gli interessati possono proporre all'Amministrazione pubblica convenzioni urbanistiche, volte a creare le condizioni che costituiscono presupposto dell'edificazione.

Tali convenzioni, nell'ambito dei programmi pluriennali di attuazione, se approvati, hanno funzione di creare le condizioni di equilibrio previste dalle presenti norme essenzialmente mediante:

- la dismissione di aree;
- l'esecuzione diretta di opere.

Nota (2)

Il P.R.G. fissa per ciascuna zona residenziale le densità territoriali di cui all'art. 37 punto c) delle presenti Norme. Il rapporto di copertura è determinato ai sensi art. 17 del Regolamento Edilizio.

Poichè tali convenzioni hanno la funzione di anticipare nel tempo i presupposti per le edificazioni, gli oneri conseguenti sono posti a carico dei proponenti e lo scomputo dai contributi stabiliti per il rilascio del permesso di costruire è limitato alla quota prevista dalla deliberazione comunale assunta, sui parametri regionali a sensi dell'art. 5 Legge n° 10 del 28.1.77.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite con le caratteristiche proprie delle infrastrutture comunali o intercomunali.

Dovranno essere determinate adeguate garanzie finanziarie a copertura del costo di realizzazione delle opere ed a garanzia della loro esatta esecuzione.

Il permesso di abitabilità della costruzione la cui concessione sia conseguente all'attuazione di convenzione urbanistica non potrà essere dato se non al completamento delle opere.

Art. 8 - Destinazioni d'uso

Le previsioni di Piano concernono anche la destinazione d'uso degli immobili.

L'atto di concessione deve prevedere in forma specifica e per ogni parte degli immobili la relativa destinazione d'uso.

L'autorizzazione di cui all'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27.7.34 n° 1265, si intende anche essa riferita alla specifica destinazione d'uso prevista nella concessione.

Ogni variazione alla destinazione d'uso degli immobili o di parte di essi anche se non comporta la esecuzione di opere edilizie, è soggetta a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Pubblica.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili rispetto a quella indicata in licenza edilizia o nell'atto di concessione, può essere assentito se la nuova destinazione d'uso è conforme a quella prevista nel Piano nella zona in esame.

Per gli edifici già costruiti od in corso di costruzione, la destinazione d'uso si intende riferita a quella risultante dalla domanda di concessione edilizia o dagli elementi progettuali.

Per stabilire la destinazione d'uso di fabbricati realizzati in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione edilizia, ovvero quando la precisazione della destinazione d'uso non era rilevante ai fini del rilascio dell'atto di assenso, occorre fare riferimento alla classificazione catastale, nonchè ad eventuali autorizzazioni rilasciate dalla P.A.

In caso di incertezza si procede in applicazione dei criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia dell'edificio ed all'uso che di esso viene fatto o venne fatto prima dell'eventuale inutilizzo.

Art. 9 - Poteri di deroga

Con la procedura dell'art. 41 quater della Legge 1150/42 e dell'art. 3 della Legge 21.12.55 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del C.C. con successivo nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione,

approvata contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria dell'ente pubblico o assunta come tale.

La deroga alle prescrizioni del P.R.G. per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

Art. 10 - Livello dei servizi e standards

I servizi pubblici comprendono:

1) opere di urbanizzazione primaria costituite da strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione;

2) opere di urbanizzazione secondaria quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercato, sede comunale, chiese e servizi religiosi, impianti sportivi, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, spazi a verde.

Ai sensi dell'art. 41 quinquies della L. 17.8.42 n° 1150, del D.M. 2.4.68 n. 1444 e dell'art. 21, L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. localizza le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali, e le dimensioni secondo lo standard complessivo di mq. 18 per abitante; in ordine ai diversi tipi di servizio, per ciascun ambito comunale gli standards sono individuati nelle allegate tabelle TS.

Eventuali L.R. che modifichino gli standard, imporranno comunque l'adeguamento del presente Piano a tale quantità.

Il P.R.G. conferma le suddette aree già esistenti e distingue quelle nuove di progetto in:

- aree espressamente vincolate per le quali stabilisce che sono vincolanti la localizzazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di destinazione riportate nelle tabelle allegate;
- aree espressamente vincolate a destinazione plurima e/o polifunzionale per le quali stabilisce che sono vincolanti: la localizzazione planimetrica, riportata in cartografia, la superficie complessiva dell'area, i tipi di destinazione previste.

Per motivate ragioni e purchè non muti il complessivo equilibrio delle aree destinate a tale uso, i servizi pubblici possono essere collocati anche in aree aventi diversa individuazione, con traslocazione, solo all'interno di piani esecutivi.

Per le attrezzature di cui al punto 2), art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, al servizio degli insediamenti produttivi, il P.R.G. fissa una dotazione minima di aree per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie pari al 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata.

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali, di cui al punto 3) art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, è fissata, per interventi in aree di nuovo impianto, al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico e, per interventi in aree esistenti, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Le prescrizioni dei 2 commi che precedono si applicano anche nel caso di insediamenti produttivi o terziari non specificatamente individuati sulle tavole ma ammessi dalla normativa di cui alla successiva Parte II.

Gli standard devono essere verificati in sede di S.U.E., ovvero durante la formazione dei P.P.A. Qualora le aree per servizi pubblici da reperire a norma dei precedenti commi risultino inferiori a 150 mq oppure non siano funzionali per la collettività ed il pubblico interesse, il Comune ha la facoltà di richiedere la corresponsione del valore di dette aree, in luogo della cessione delle stesse. Restano escluse dalle monetizzazioni le aree a parcheggio e verde limitatamente agli insediamenti produttivi e/o commerciali.

Il rinvio della edificazione a strumento esecutivo non ha effetti tassativi per la realizzazione di pubblici servizi primari e secondari, come pure non ha natura tassativa per gli interventi di pubblica utilità o di interesse pubblico quando sia positivamente accertato il potere di deroga di cui all' art. 9 precedente.

Art. 11 - Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni

L'esistenza delle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 10 punto 1), costituisce presupposto inderogabile per consentire ogni intervento edilizio, salvo le eccezioni previste nel successivo art. 12.

Le opere infrastrutturali di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente art. 10, punto 2), pur concorrendo alla verifica dei presupposti, costituiscono presupposto della edificazione se ed in quanto tali siano ritenuti dagli strumenti di attuazione del Piano Regolatore, o, in difetto di questi, da valutazioni operate sul concreto in relazione alla qualità dell'intervento richiesto.

La verifica dei presupposti per l'edificazione si intende positivamente accertata quando le attrezzature pubbliche ed i servizi sociali siano esistenti ed effettivamente usufruibili o quando vi sia la garanzia della loro realizzazione entro il periodo di validità dei P.P.A. e/o la loro previsione nel programma operativo delle opere e degli interventi pubblici da approvarsi a sensi art. 37 bis L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, fatte comunque salve le prescrizioni dell'art. 31, 5° comma, della Legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di rispettare la programmata attuazione degli interventi, il Comune di S. Didero periodicamente verifica lo stato e la realizzazione avanzata o non delle infrastrutture, dei servizi, degli insediamenti anche con riferimento al sistema delle comunicazioni e dei trasporti ed alla situazione abitativa.

Art. 12 - Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione

Alla verifica del rispetto delle condizioni per l'edificazione di cui ai precedenti artt. 10 e 11, si fa eccezione nelle seguenti ipotesi:

A) Nuovi fabbricati rurali destinati alla residenza:

- la strada di accesso potrà non avere le caratteristiche fissate nel R.E. e potrà essere anche soltanto pedonale;
- il rifornimento idrico potrà essere fornito anche da acquedotto privato;
- lo smaltimento rifiuti liquidi potrà essere effettuato anche con sistemi equipollenti;
- la pubblica illuminazione e l'energia elettrica potranno non esistere.

La validità dei sistemi alternativi di rifornimento idrico e smaltimento dovrà essere accertata, sotto il profilo igienico-sanitario, dall'Ufficio Sanitario.

Qualora l'edificio perda le caratteristiche rurali, le urbanizzazioni dovranno essere adeguate alle prescrizioni generali, salvo il pagamento degli oneri per le urbanizzazioni e costo di costruzione.

B) Fabbricati rurali non destinati alla residenza ma ad uso aziendale:

- valgono le eccezioni stabilite per gli edifici rurali destinati alla residenza di cui al comma A) precedente.

C) Per qualsiasi intervento di recupero da effettuare nelle case sparse, e negli agglomerati rurali in aree agricole, si potrà derogare sia dall'esistenza della strada residenziale, sia dalla dotazione di parcheggi, sia dall'esistenza della pubblica illuminazione.

Il rifornimento idrico e lo smaltimento dei rifiuti potranno essere effettuati anche con sistemi equipollenti, però previa approvazione dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 13 - Dimensionamento del Piano Regolatore

In assenza del Primo Piano Territoriale, il dimensionamento complessivo del P.R.G. è riferito ad un periodo di 5 anni, ai sensi della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La capacità insediativa residenziale teorica calcolata secondo i disposti degli artt. 20 e 21 della sopracitata legge, risulta dalla somma della capacità insediativa in atto e di quella prevista, ed è commisurata così come anche descritto in relazione, al fabbisogno abitativo sia arretrato emergente dalla necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, quanto addizionale relativo all'incremento di popolazione valutato in base:

- al presumibile costante aumento demografico naturale;
- al miglioramento e/o insediamento di nuovi livelli occupazionali nell'area;
- alla domanda terziaria in atto e/o prevista.

I fabbisogni abitativi vengono soddisfatti attraverso la formazione di circa 38 vani recuperati nel patrimonio edilizio esistente, e di circa 524 vani, di nuova formazione, così come evidenzia la Tabella Riassuntiva TcR della capacità insediativa teorica.

I vani che concorrono al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sono considerati al netto di quelli che, recuperati, risolvono il degrado abitativo del patrimonio edilizio esistente e pertanto non producono aumento di popolazione.

La Capacità Residenziale Teorica è verificata sulla base delle previsioni di P.R.G., in sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione ove il Comune ne sia obbligato o se ne voglia far carico.

PARTE II - NORME SPECIFICHE

Capo I

Art. 14 - Zonizzazione

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale è suddiviso in aree all'interno delle quali sono individuate le diverse categorie di intervento prevalenti.

Pertanto il P.R.G. individua e disciplina:

- a) Le aree sottoposte a vincoli comprendendo:
 - le aree sottoposte a vincolo idrogeologico
 - le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali
 - le fasce di rispetto a protezione di infrastrutture di interesse pubblico
 - le fasce di rispetto dei corsi d'acqua
 - le aree di rispetto del cimitero
- b) I beni culturali ed ambientali comprendendo:
 - il V.N. capoluogo
 - l'area as1 di interesse naturale
- c) Le aree destinate all'attività agricola, comprendendo:
 - le aree produttive agricole ed a bosco
 - le aree di protezione naturale
- d) Le aree insediative non aventi carattere storico e/o ambientale:
 - nuclei frazionali
 - i nuclei rurali
 - le aree di completamento
 - le aree di conservazione
 - le aree di nuovo impianto
 - l'area di ristrutturazione urbanistica a carattere abitativo-sociale
- e) Le aree ed impianti destinati ad usi produttivi, terziari, e per impianti tecnologici, comprendendo:
 - area di nuovo impianto per insediamenti artigianali e terziari, a carattere arteriale
 - le aree per impianti tecnologici
 - l'area industriale esistente
- f) Le aree destinate alla viabilità
- g) Le aree per servizi ed attrezzature sociali pubbliche e di uso pubblico.

Capo II - Aree sottoposte a vincoli

Art. 15 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate

A sensi art. 30 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che

possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.23 n. 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del presente strumento urbanistico, al rilascio di autorizzazione da parte del presidente della Giunta Regionale.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, ad eccezione di quanto previsto all'ultimo comma, sono vietate:

- a. nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b. in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti; tali aree sono individuate sulla carta geomorfologica scala 1:5000.

Nelle zone di cui al precedente comma, previa l'autorizzazione di cui al 1° comma, potranno comunque essere consentite:

- l'apertura di strade soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali;
- interventi di recupero di fabbricati esistenti, con esclusione di qualsiasi opera di nuova edificazione; nelle aree di cui alla precedente lettera b) sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 16 - Fasce e zone di rispetto

Il P.R.G., per la salvaguardia di infrastrutture esistenti e/o previste, identifica:

a1) Le fasce di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra-urbana individuate sulle tavole P2 e P3, a lato dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, sono applicate a garanzia della visibilità, degli ampliamenti delle corsie e dell'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti. Per la viabilità extra-urbana si applicano comunque le prescrizioni del D.M. n. 1404/1968. All'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti, qualora le fasce di rispetto non siano individuate sulle tavole anzidette si applicano le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

Nelle predette fasce è vietata ogni nuova edificazione; sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, parchi pubblici nonché impianti per la distribuzione del carburante.

Nelle fasce di rispetto di cui al 1° e 2° comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m. si applicano le limitazioni di cui al 3° comma dello stesso articolo.

All'interno delle fasce di rispetto di cui al D.M. n. 1404/1968 son consentiti esclusivamente interventi di categ: I, II, III sub b), e IV. Inoltre sono consentiti interventi di categ. III sub a), nei casi e con l'osservanza delle prescrizioni di cui al penultimo comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G. non stabilisce fasce di rispetto nei nuclei consolidati di antica formazione non prevede nuovi allineamenti poichè in parte la loro individuazione è demandata ad alcune specificazioni di cautela costruttiva già introdotta nelle presenti Norme, ovvero rinviate a future scelte progettuali che il Comune effettuerà con lo scopo di ottenere un recupero costruttivo, ambientale ed unitario dei vecchi nuclei esistenti.

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a. tutti gli interventi di nuova edificazione, esclusi gli interventi di categ. III, sub. b) e sub. c), sono soggetti all'osservanza delle norme di cui al penultimo e ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, fatti salvi i maggiori arretramenti fissati sulle tavole P2 e P3; l'intervento di categ. III, sub. a), all'interno delle fasce di rispetto delimitate cartograficamente o fissate ex art. 9 citato, deve essere realizzato sul lato del fabbricato opposto a quello prospiciente la strada ovvero, qualora ciò non risulti funzionale sotto il profilo distributivo, in linea con il fabbricato esistente, senza ridurre l'attuale distacco dalla strada;

b. in presenza degli interventi di categ. I, II, III sub. b) e sub. c), IV, V - A e B, non si richiede il rispetto di particolari obblighi, fatta salva la facoltà del Comune di imporre arretramenti parziali dei fabbricati esistenti con profondità non superiore a mt 3.00, allo scopo di migliorare le condizioni generali della viabilità urbana.

Le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale con le avvertenze che seguono:

- a.** nei perimetri dei nuclei consolidati di vecchia formazione e non "NU, Nf, Nr e Ac0", lungo le vie pubbliche, sono prescritte recinzioni a giorno di altezza limitata a mt. 2,00 di cui lo zoccolo di altezza media mt. 0,80 e di mt. 1,00 di altezza media per eventuali basamenti a gradoni; senza arretramento rispetto agli allineamenti in atto o previsti da P.R.G. e comunque nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio, e salvo diverse prescrizioni della P.A. in ordine a progetti provinciali o statali esecutivi approvati. Sono vietate tutte le recinzioni prefabbricate che per forma, materiale e colore offendano il buon gusto e impoveriscano l'ambiente architettonico a cui di norma si riferiscono;
- b.** nelle aree agricole e nelle aree insediative "AA, AN, AC", le recinzioni lungo le vie pubbliche debbono essere a giorno, rispettare l'altezza massima di mt 2,00 e risultare di foggia semplice armonizzantesi il più possibile con le recinzioni già in atto e/o circostanti e zoccolo di altezza media mt. 0,80 e di mt. 1,00 di altezza media per eventuali basamenti a gradoni. In presenza di fili stradali in atto e/o in via di formazione esse debbono essere arretrate almeno di mt 1,00 dal ciglio fatti salvi maggiori arretramenti fissati dalla P.A. Nelle aree agricole devono essere osservate le prescrizioni dell'art. 1, punto 11, del R.D. 8.12.1933 n. 1740.
L'accesso ai fabbricati deve consentire uno spazio utile all'esterno della recinzione di mq 12,00 con una larghezza minima comunque di mt. 2,00.
- c.** le recinzioni fra proprietà limitrofe, saranno a giorno e non potranno superare l'altezza di mt. 2.00 con zoccolo non superiore a mt. 1,00. Nelle aree agricole gli appezzamenti non edificati e che non costituiscono pertinenza diretta di edifici esistenti potranno essere delimitati solo con recinzioni costituite da pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a m. 2,00.
- d.** sono consentiti muri di sostegno del terreno di h. non superiore a mt 2,00.

a2) Le fasce di rispetto per gli elettrodotti sono sottoposte alle norme di cui al D.P.R. 1062 del 21.6.68 e n. 164 del 7.1.54.

Sono in ogni caso stabilite le seguenti fasce di rispetto proporzionate alla tensione della linea e da valutarsi da entrambi i lati dell'asse dell'elettrodotto, nelle quali l'eventuale edificazione è ammessa solo previa autorizzazione della società o dell'ente elettrico:

- fino a 30 KW	mt. 6,00
- da 30 a 130	mt. 12,00
- da 130 a 220	mt. 15,00
- oltre 220	mt. 25,00

a3)Le fasce di rispetto per impianti protetti: si definiscono impianti protetti le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, le pubbliche discariche.

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia, sono stabilite le seguenti fasce di inedificabilità assoluta, da misurarsi dal confine dell'area asservita agli impianti:

- opera di presa degli acquedotti	mt. 200
- impianti di depurazione delle acque di rifiuto	mt. 100

a4) Aree di rispetto del cimitero: le aree suddette, definite dal P.R.G. a sensi dell'art. 338 della Legge Sanitaria T.U. 17.7.34 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. 56/77, art. 27, vengono individuate nelle tavole.

In dette aree non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti, salvo per opere cimiteriali; tuttavia è consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

La delimitazione ridotta di tale vincolo è applicabile solo dopo il rilascio della prescritta autorizzazione da parte delle autorità competenti (U.S.L. e CO.RE.SA.).

a5) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: il P.R.G. individua inoltre le fasce di rispetto per la salvaguardia idrogeologica a fini della pubblica incolumità previste a protezione delle sponde dei

fiumi, dei torrenti e dei canali, nelle quali è vietata ogni nuova edificazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione per la profondità, dal limite della fascia direttamente asservita, specificata in cartografia e comunque nel rispetto di quanto prescritto all'art. 29, L.R. 56/77 comma 1 punto a.

Le fasce di rispetto di cui sopra, sono normalmente da destinare a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazioni e sistemazioni a verde, a conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, nonché ad attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua, a parcheggio pubblico.

Nelle suddette fasce sono ammessi interventi di categ. I, II, IV sugli edifici esistenti.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se i corsi d'acqua sono difesi da adeguate opere di protezione.

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

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti, possono essere computate, a fini delle edificabilità nelle aree limitrofe come previsto dal presente P.R.G. e nei limiti da esso prescritti.

a6) Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto

Vale il rispetto del DPR 11.7.1980 n 753 con particolare riferimento alle fasce di rispetto di mt 30 dalla più vicina rotaia, di cui all'art 49 e la possibilità di deroghe nelle forme previste dall'art 60 del citato DPR.

Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle ferrovie dello Stato. In tali fasce restando i divieti e le eccezioni previste dal DPR 753/80, ai sensi LR 56/77 e smi, art 27, comma 4°, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Art. 16bis - Corsi d'acqua: Accorgimenti tecnici di carattere generale

Ogni intervento dovrà rispettare i seguenti principi.

- la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore, mediante tubi o scolorari anche di ampia sezione è sconsigliata;
- le 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 a ridurre la lunghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Art. 16ter - Le fasce di pertinenza fluviali

Ai sensi del Piano stralcio delle fasce fluviali, redatto ai sensi del comma 6ter art. 17 Legge 18/5/1989 n° 183 come modificato dall'art. 12 Legge n° 493/93 e successivamente integrato dal P.A.I. adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con deliberazione n° 18/01 ed approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001, sono definite le fasce di pertinenza fluviale.

Il Piano individua tre diverse fasce fluviali:

- Fascia di deflusso della piena (FASCIA A): costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento come definita nell'allegato 3 "metodo di delimitazione delle fasce fluviali" al Titolo II dell'elaborato VII "Norme di Attuazione" del P.A.I.

- Fascia di esondazione (FASCIA B): esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorchè dette opere saranno realizzate, i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui sopra.
- Area di inondazione per piena catastrofica (FASCIA C): è costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (FASCIA B) che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento, come definita nell'allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.

Come piena di riferimento è stata assunta quella con tempo di ritorno (TR) pari a 200 anni per le fasce A e B; per la fascia C è stata assunta come riferimento o la massima piena storicamente registrata, se corrisponde ad un tempo di ritorno superiore a 200 anni, o in assenza di essa la piena con TR pari a 500 anni.

Le Norme di attuazione del P.A.I., alle quali si rimanda, ed in particolare gli art. 29 e 30 indicano gli interventi e le attività vietate e quelle consentite nell'ambito delle aree comprese nelle fasce A e B. Nell'art. 39, inoltre, sono specificate le caratteristiche degli interventi urbanistici consentiti e le linee di indirizzo per la pianificazione urbanistica.

Per quanto riguarda il territorio compreso in fascia C, ai sensi del comma IV dell'art. 31 delle Norme di attuazione del P.A.I. "competete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella fascia C".

Nel caso specifico del territorio di San Didero si osserva che le aree ricadenti nelle fasce A e B, sono quelle limitate alla fascia posta a sud del rilevato autostradale in sponda sinistra della Dora, e l'intera porzione, estremamente ridotta, di territorio comunale in sponda destra.

Ai sensi dell'art. 17 - comma 5 della Legge 183/89 sono dichiarate di carattere immediatamente vincolante, a partire dalla data di pubblicazione del Piano Stralcio sulla Gazzetta Ufficiale, per le Amministrazioni, gli Enti Pubblici ed i soggetti privati le prescrizioni di cui ai punti "1a" commi "1" e "2", "11a", "11V", "11V" commi 1, 2, 3, 4.

Sono fatti salvi gli interventi già autorizzati (o per i quali sia già stata presentata istanza di inizio di attività ai sensi della Legge n° 662/96) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del Piano Stralcio e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Le prescrizioni di dette fasce sono riportate nelle N.T.A. del P.A.I.

Gli ambiti compresi nella fascia C e inseriti nella classe geologica IIb della Carta di sintesi, ad esclusione delle zone In2 e Ip1 che sono specificamente regolamentate dagli artt. 28 e 29 nonché dalle tabelle TC allegate alle presenti Norme, sono inedificabili fino all'approvazione della presente Variante specifica di adeguamento al P.S.F.F.

Sino all'approvazione della presente Variante, in tali ambiti sono consentiti unicamente, sul patrimonio edilizio esistente, interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ove ammessi dal P.R.G., che non comportino aumento del carico insediativo nè riuso abitativo di locali posti al piano terreno.

Art. 17 - Specificazione

Il P.R.G. individua, nel rispetto dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, i beni culturali ed ambientali da salvaguardare comprendendo:

a) gli immobili classificati "documento", "pregio architettonico-ambientale", l'intera cortina edilizia classificata come manufatti di valore documentario nell'ambito del nucleo capoluogo, di cui al successivo art. 18 e nel rispetto della Tav. P5/1 di P.R.G.;

b) le aree di interesse naturalistico-ambientale da attrezzare in funzione della fruizione sociale e le aree di protezione naturale di cui al successivo art. 19.

Art. 18 - Nucleo capoluogo con caratteristiche storico-ambientali (NU)

I fabbricati individuati sulla Tav. P5/1 con valore di "documento", di "pregio architettonico-ambientale", di "valore ambientale" oltre ai manufatti di valore documentario, sono ai sensi art. 49, comma 15, L.R. 56/77 e s.m.i., da intendersi di interesse storico-artistico e pertanto sottoposti al parere vincolante di cui all'art. 91/bis L.R. 56/77 e s.m.i..

Tale nucleo è inserito nella classe geologica IIa2 - IIb e IIIb2 della Carta di sintesi ed è quindi assoggettato alle relative prescrizioni indicate nella relazione geologica.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, terziario, agricole, artigianato, non moleste e purchè compatibili con la residenza, servizi pubblici e di pubblica utilità: sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso, nell'ambito delle destinazioni ammesse.

Sono consentiti gli interventi individuati sulla Tav. P5/1. Si precisa che l'intervento di categ. III, sub a, può consentire anche la realizzazione, "una tantum", di tettoie ad uso agricolo o di pertinenza delle U.I. residenziali esistenti di superficie non superiore a 25 mq. e di altezza non superiore a mt. 3,00, purchè complessivamente gli interventi di nuova edificazione rispettino i limiti di cui al precedente art. 6, punto III lett. a): è consentita anche "una tantum", la realizzazione di bassi fabbricati di pertinenza di fabbricati esistenti nella misura massima di 1 mq ogni 10 mc, con un minimo di mq 35 comunque garantito, con un massimo di mq 50 ed aventi una altezza massima di mt. 3,00 alla linea di gronda o all'estradosso della copertura piana.

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione consentiti - interventi di categoria III sub a) e sub c) e le tettoie anzidette - sono sottoposti al rispetto delle Norme del Codice Civile se attuati nell'ambito della stessa area urbanistica, mentre devono rispettare la distanza di mt 5,00 dai lotti di proprietà di terzi ricadenti in aree urbanistiche edificabili (Ac, An, ...).

Anche gli interventi di categoria V devono essere finalizzati alla conservazione dei caratteri tipologici, architettonici e costruttivi tradizionali e dei valori storico-ambientali dell'area.

I manufatti di valore documentario devono essere conservati nella loro integrità.

Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere consentiti, in casi eccezionali e motivati, se disciplinati da uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, formato ed approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., esteso all'intero isolato o almeno ad un ambito significativo.

Non possono essere modificati i caratteri della trama viaria e gli interventi edilizi devono essere coerenti con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive del tessuto edilizio circostante che costituisce testimonianza storico-culturale e tradizionale.

Art. 19 - Area di interesse naturalistico-ambientale e di protezione naturale (as1)

Il P.R.G. definisce un'area di valore ambientale e di protezione per la quale intende salvaguardare l'integrità dell'ambiente e del paesaggio.

In tale area si applicano le norme di cui al successivo art. 30 con le seguenti limitazioni:

- a) sono esclusi nuovi insediamenti rurali e/o extra agricoli;
- b) le aree sono destinate all'attività agricola o ad usi pubblici o di interesse pubblico;
- c) è obbligatoria la conservazione e, ove il caso, la sostituzione del patrimonio arboreo esistente.

Capo III - Aree insediative

Art. 20 - Specificazione

Il P.R.G. individua le seguenti aree destinate ad usi insediativi residenziali e/o ricettivi:

nucleo capoluogo di cui al precedente art. 18 (NU)

i nuclei frazionali di cui al successivo art. 21 (Nf1, Nf2)

i nuclei rurali di cui al successivo art. 22 (Nr1...6)

le aree di completamento di cui al successivo art. 23 (ac1...6)

le aree di nuovo impianto di cui al successivo art. 24 (an1,an2, an3)

le aree in corso di attuazione di cui al successivo art. 25 (c5s)

le aree di conservazione di cui al successivo art. 26 (ac01.....9)

l'area di ristrutturazione urbanistica a carattere abitativo e terziario di cui al successivo art. 27 (aru)

l'area di nuovo impianto a carattere arteriale per attività terziarie di cui al successivo art. 28 (at1).

Art. 21 - Nuclei frazionali (nf1-nf2)

Per i nuclei frazionali, come perimetrati nelle tavole P2b/1 e P3b/1 di P.R.G., gli interventi edilizi sono così disciplinati:

- a. sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, V salvo quanto previsto in tav. P5. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali dei volumi diversamente destinati;
- b. nei nuclei frazionali sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenza in generale
 - attività distributive di generi vari a servizio della residenza
 - attività artigianali non moleste e non inquinanti e purchè compatibili con la residenza
 - abitazioni ed attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali
 - servizi ed attrezzature sociali a livello locale.
- c. nelle aree libere, anche in assenza di densità edilizia, è comunque sempre consentita la realizzazione di tettoie aperte da 2 lati funzionali all'agricoltura e di bassi fabbricati ad uso garage, purchè con una superficie massima "una tantum" di mq. 25 per i garages e per le tettoie agricole non si superi il r/c complessivo fra alti e bassi fabbricati, di 1/4 rispetto all'area di proprietà.
- d. gli interventi di categ. III, sub. a) e sub. c), e quelli per la realizzazione delle tettoie e dei bassi fabbricati di cui alla precedente lettera c) devono osservare le distanze dai confini e dai fabbricati imposti dal Codice Civile, devono rispettare la distanza di mt 5,00 dai lotti di proprietà di terzi ricadenti in aree urbanistiche edificabili (Ac, An,), devono osservare le prescrizioni relative alle distanze minime dalle strade di cui al precedente art. 16, comma 6;
- e. è consentito il mantenimento e/o manutenzione del distributore di carburante esistente nelle fasce di rispetto (vedi art. 16, 3° comma).

Tali nuclei ricadono nelle classe geologiche IIIb3, IIb, IIa1 e sono quindi assoggettati alle relative prescrizioni indicate nella Relazione geologica.

Oltre alla limitazione degli interventi nel rispetto delle prescrizioni di cui alla classificazione geologica IIIB3 di cui alla legenda della Carta di Sintesi Tav. n.8, si precisa che gli interventi edilizi ammessi, con particolare riferimento all'adeguamento igienico funzionale e alla realizzazione di edifici accessori alla residenza, non dovranno interferire con le porzioni dell'area "nf1" poste dietro la linea dell'edificato esistente e costituenti il piede del versante boscato, salvaguardandone le caratteristiche naturali e geomorfologiche.

Art. 22 - Nuclei rurali (nr1.....6)

Per i nuclei rurali specificatamente perimetrati nelle tav. P2/a e P3/a di P.R.G., gli interventi sono così disciplinati:

a) sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV e V. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali di volumi diversamente destinati. Sono consentite variazioni della quota di colmo del tetto onde non variane la pendenza e favorire il mantenimento delle caratteristiche tipologiche in atto;

b) le aree libere alla data di adozione delle presenti norme sono inedificabili a scopi extra-agricoli; se appartenenti a centri aziendali esistenti o di nuova formazione, concorrono alla verifica della densità fondiaria ammessa per le aree agricole e possono essere edificate nel rispetto delle norme fissate per le aziende agricole di nuovo impianto fatta eccezione per gli allineamenti stradali per i quali si osservano le indicazioni di P.R.G. ovvero gli allineamenti in atto o, in mancanza, le disposizioni del D.M. 2.4.68 art. 9 secondo comma;

c) le destinazioni ammesse sono:

- residenza in generale e/o agrituristica;
- abitazioni ed attrezzature rurali;

d) nelle aree libere, anche in assenza di densità edilizia, è comunque sempre consentita la realizzazione di tettoie aperte da 2 lati funzionali all'agricoltura e di bassi fabbricati ad uso garage, purchè con una superficie massima "una tantum" di mq. 25 per i garages e per le tettoie agricole non si superi il r/c complessivo fra alti e bassi fabbricati, di 1/4 rispetto all'area di proprietà;

e) gli interventi di categ. III, sub. a) e sub. c) e quelli di nuova costruzione di cui al comma b), anche per la realizzazione delle tettoie e dei bassi fabbricati di cui alla precedente lettera d), devono osservare le distanze dai confini e dai fabbricati imposti dal Codice Civile, devono rispettare la distanza di mt 5,00 dai lotti di proprietà di terzi ricadenti in aree urbanistiche edificabili (Ac, An,), devono osservare le prescrizioni relative alle distanze minime dalle strade di cui al precedente art. 16, comma 6;

Tali nuclei ricadono nelle classi geologiche IIb, IIIb4 e sono quindi assoggettati alle relative prescrizioni indicate nella Relazione geologica.

Art. 23 - Aree di completamento (ac1, ac2/1, ac2/2, ac3, ac4, ac5, ac6, ac7)

Il Piano individua le aree parzialmente edificate da completare.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, terziarie, servizi pubblici o di uso pubblico, agricole e attività artigianali di superficie utile lorda non superiore a 200 mq., purchè non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza e con caratteristiche tipologiche riconducibili ai fabbricati residenziali.

La localizzazione di attività produttive con superficie maggiore a mq 200, viene rimandata ad ambiti a destinazione specifica.

A mezzo di intervento diretto sono consentiti gli interventi di categ. VII, oltre ad interventi delle categ. I, II, IV e V sugli edifici esistenti. Pure con intervento diretto sono consentiti sugli edifici

ultimati prima dell'approvazione del progetto definitivo della presente Variante di P.R.G.C. e per i quali sia già stata assorbita la volumetria del presente Piano gli interventi di categ. III.

Nell' area ac3 gli interventi di categ. VII, VIII, IX sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato.

A mezzo di strumento urbanistico esecutivo sono ammessi anche interventi di categ. VI. In tal caso, oltre alle prescrizioni che seguono, devono essere rispettate le "densità territoriali medie di zona" indicate per ciascuna area nelle tabelle della capacità insediativa.

Tutti gli interventi di nuova edificazione devono osservare i seguenti parametri urbanistici-edilizi, fatte salve le eccezioni di cui al penultimo comma:

- indice di densità edilizia fondiaria: 1,00 mc/mq.;
- rapporto di copertura: 1/3 mq/mq.;
- altezza massima: 8,00 mt.;
- numero piani fuori terra: 2;
- confrontanza: a norma dell'art. 9, comma 1, punti 2 e 3, del D.M. n. 1444/68;
- distanza dai confini: 5,00 mt.;
- distanze dai bassi fabbricati: 5,00 mt;
- distanze dalle strade: a norma del precedente art. 16, comma 6;
- spazi per parcheggio privato: 1 mq. ogni 10 mc., per tutte le destinazioni d'uso ammesse, escluse le attrezzature agricole;
- spazi per aree a verde privato: 20% della superficie fondiaria.

Nelle aree libere è sempre consentita la realizzazione di tettoie aperte da due lati funzionali all'agricoltura, purchè sia rispettato il rapporto di copertura complessivo di 1/4, e "una tantum" la realizzazione di bassi fabbricati adibiti ad autorimessa, la cui superficie coperta non sia superiore a 25 mq.

Gli interventi di categ. III, sub. a) e sub. c), sono soggetti all'osservanza delle prescrizioni relative alle confrontanze, alle distanze dalle strade di cui al precedente 6° comma ed alle distanze dai confini di proprietà.

Gli interventi per la realizzazione delle tettoie e dei bassi fabbricati di cui al comma 7 dovranno essere attuati nel rispetto delle distanze da altri fabbricati e dai confini in coerenza con quanto stabilito per gli altri fabbricati.

Tali aree ricadono nelle classi geologiche IIa2, IIa1, IIb2 e sono quindi assoggettati alle relative prescrizioni indicate nella Relazione geologica.

Nell'impossibilità di eseguire piani interrati, non verrà computata la volumetria di garage fuori terra, semprechè l'altezza massima sia < di mt 2.40, con superficie non superiore ad 1mq / 10 mc del fabbricato residenziale di riferimento.

Art. 24 - Aree di nuovo impianto (an1-an2- an3)

Nelle aree di nuovo impianto, come individuato in cartografia di Piano, il P.R.G. consente interventi di categ. VIII, oltre ad interventi di categ. I, II, IV e V (A e B) sui fabbricati esistenti.

Gli interventi di categ. III sono ammessi solo per edifici realizzati prima della data di approvazione del progetto definitivo della presente Variante di P.R.G.C. e per i quali sia già stata assorbita la volumetria del presente Piano.

Gli interventi di categ. III, sub. a) e sub. c), sono soggetti all'osservanza delle prescrizioni relative alle confrontanze, alle distanze minime dalle strade e alle distanze dai confini di proprietà.

Nelle aree di nuovo impianto a destinazione d'uso residenziale, vengono escluse le nuove attività di produzione; sono ammesse le attività commerciali e terziarie in genere nonché quelle artigianali di superficie utile lorda non superiore a mq 200 purchè non moleste e non inquinanti compatibili con la residenza e le attività rurali non in contrasto con la residenza, ed il mantenimento delle attività rurali e/o artigianali in atto per quanto non in contrasto con la residenza.

Gli interventi edilizi, dovranno rispettare:

- l'indice di densità edilizia fondiaria (quale previsto dalle tabelle della capacità insediativa per ogni singola area di piano) è pari a mc. 0,80/mq.
- l'indice di densità edilizia territoriale è pari a mc 0,60/mq

Le norme edilizie da rispettare sono:

- l'altezza massima di mt. 8,00 con 2 p.f.t.;
- rapporto di copertura massimo pari ad 1/3 dell'area interessata;
- le distanze minime dalle strade a norma del precedente art. 16, comma 6;
- le confrontanze a norma dell'art. 9, comma 1, punti 2 e 3, del D.M. n. 1444/1968;
- la distanza dai confini pari a mt. 5,00;
- spazi per area a verde privato: 20% della superficie fondiaria.

Gli interventi edilizi nell'area an1, ammessi anche con permessi di costruire, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere la preventiva formazione di S.U.E., sono subordinati alla formazione di un progetto organico volto a garantire adeguate soluzioni per un corretto accesso unitario ai lotti evitando la realizzazione di più innesti sulla viabilità principale.

Gli interventi edilizi nell'area an2 sono ammessi anche con permesso di costruire, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere la preventiva formazione di S.U.E..

Gli interventi edilizi nell'area an3 sono sottoposti a S.U.E. per l'intera area e/o per 2 sub-ambiti funzionali, previa presentazione di studio di massima preliminare sull'intera area.

Vale il rispetto di quanto prescritto all'art. 34, ultimo comma, delle presenti N.T.A.

Tali aree ricadono nelle classi geologiche IIa1, IIa2 e sono quindi assoggettati alle relative prescrizioni indicate nella Relazione geologica.

I parcheggi P5 e P9 potranno assumere l'indice territoriale della zona an1, trasferendo la loro volumetria nella zona medesima e semprechè con concessione convenzionata, tali servizi vengano dismessi a favore del Comune

Art. 25 - OMISSIS

Art. 26 - Aree di conservazione (ac01, 2, 3, 4/1, 4/2, 5, 6, 7, 8/1, 8/2, 9)

Il P.R.G. conferma le aree di conservazione per le quali sono ammessi solo interventi di razionalizzazione sulle aree libere, di categ. I, II, III, IV, V, sui fabbricati esistenti oltre alla realizzazione di garage e tettoie nelle aree libere così come previsto all'art. 21.

Gli interventi di categoria III, sub a) e sub. c) e quelli per la realizzazione delle tettoie e dei bassi fabbricati di cui alla lettera c) dell'articolo 21 delle presenti norme devono osservare le distanze dai confini e dai fabbricati imposti dal Codice Civile, devono rispettare la distanza di mt. 5,00 dai lotti di proprietà di terzi ricadenti in aree urbanistiche edificabili (Ac, An, ...), devono osservare le prescrizioni relative alle distanze minime dalle strade di cui al precedente art. 16, comma 6;

Nelle aree di conservazione, per i fabbricati che alla data di approvazione del progetto definitivo della presente variante di P.R.G.C. risultino in corso di costruzione è fatto salvo l'utilizzo degli indici

urbanistici (volumetria, superficie coperta,) in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia e/o permesso di costruire originari.

Tali aree ricadono nelle classi geologiche IIa1, IIa2, IIIb2 e sono quindi assoggettati alle relative prescrizioni indicate nella Relazione geologica.

Art. 27 - OMISSIS

Capo IV

Area terziaria ed area per impianti produttivi, aree agricole, viabilità e servizi pubblici

Le N.T.A. espresse dagli articoli che seguono recepiscono quanto stabilito dalle norme di attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PS FF) adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, con deliberazione n° 26/97 dell'11 Dicembre 1997 e rese immediatamente vincolanti ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 5, della legge 19 maggio 1989 n° 183.

Art. 28 - Area di nuovo impianto destinata alla piccola industria, all'artigianato e per attività terziarie - In2 -

Il complesso dell'area di nuovo impianto destinata alla piccola industria, all'artigianato e per attività terziarie dovrà essere interessata esclusivamente da interventi di categoria VIII con obbligo di S.U.E. esteso come minimo ai 2/3 dell'area territoriale, compresi i lotti già edificati, ovvero delle superfici asservite ai fabbricati esistenti (nel rispetto del rapporto di copertura di 0,50 mq/mq), per i quali le categorie di intervento ammesse sono la I, II, III, IV, V, IX.

Lo S.U.E. dovrà comprendere il cronoprogramma degli idonei interventi di salvaguardia relativamente all'erosione della Dora Riparia ed alle problematiche idrauliche del reticolo idrografico secondario, riferiti all'intera zona In2, così come richiesto dal parere n. 2481/20.4 del 21.3.2000 del competente Settore Regionale Prevenzione Rischio Geologico.

La realizzazione delle opere eventualmente previste dal cronoprogramma, secondo i metodi e le priorità dettati dallo stesso, è la condizione preliminare ed indispensabile per la realizzazione delle trasformazioni strutturali ed infrastrutturali contemplate.

Gli interventi sulla parte di superficie eventualmente esclusa dal suddetto S.U.E. (massimo 1/3) saranno soggetti ad altro S.U.E. o a concessione convenzionata ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. 56/77, dovranno essere adeguati alle disposizioni stabilite dal cronoprogramma ed essere attuati successivamente agli interventi di sicurezza previsti dallo stesso.

Fatte salve specifiche e più dettagliate prescrizioni di carattere urbanistico, di valore architettonico, ed edilizio di qualità ambientale nella formazione del S.U.E. dovranno essere garantiti:

- il rifornimento idrico adeguato alle esigenze dell'insediamento;
- l'allacciamento alla rete fognaria ove esistente previa depurazione dei liquami e/o con attrezzature similari approvata dall'ASL; Per un corretto smaltimento delle acque meteoriche si dovrà provvedere alla raccolta delle stesse e alla loro immissione nella rete fognaria. In alternativa, previa verifica degli standard qualitativi, potrà essere predisposta la raccolta e l'immissione in idoneo corpo idrico superficiale o la realizzazione di sistema di raccolta e allontanamento tramite letti pendenti opportunamente ubicati e dimensionati ovvero con appropriati sistemi drenanti;
- un'area a parcheggio privato in misura non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento per le attività produttive e/o terziarie, e pari al 10% della volumetria residenziale. In ogni caso dovrà essere garantita la realizzazione di un'area destinata a parcheggio privato dimensionata in modo adeguato al numero degli addetti dell'attività insediata ed alle esigenze complessive dell'utenza.
- le quote di superficie utile da riservare eventualmente per uffici, da definirsi in sede di formazione di S.U.E., e comunque non superiore al 20% della superficie utile di lavorazione;

- la superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria (commercio, banche e alberghi, uffici di carattere collettivo) non potrà superare il 20% della superficie lorda di pavimento complessivamente realizzabile;
- una quota di area libera da destinare ad attrezzature pubbliche in misura non inferiore al 10% dell'area complessiva interessata dal S.U.E., da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico; la eventuale monetizzazione non potrà essere superiore a quanto prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque di quanto individuato in tabella "TSPD/1";
- il rapporto di copertura di 0,50 mq/mq verificato sulla superficie fondiaria come definita all'art. 37 delle N.T.A.
- la superficie lorda di pavimento, a qualsiasi uso destinata, non potrà superare il parametro di $\frac{3}{4}$ della superficie fondiaria, come prima definita.
- per i fabbricati produttivi l'altezza massima di mt 13 all'imposta della copertura, considerata all'appoggio della struttura primaria portante, al netto della copertura dei volumi tecnici.
- per i fabbricati per attività terziarie l'altezza massima di 15 mt con massimo 4 piani utili;
- tale quota è conteggiata dal piano terreno sistemato qualora il riporto sia inferiore o uguale a mt 2,00 rispetto al piano di campagna esistente.
- le fasce di rispetto previste dalla Variante strutturale di P.R.G. o, in difetto, quelle derivanti dall'applicazione del D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 9 2° comma, e comunque sempre le prescrizioni dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- la confrontanza è definita in PEC;
- la distanza dai confini, verso altre proprietà, sarà pari a un minimo di mt. 6.00.
- le piantumazioni previste dal 7° comma art. 27 della L.R. 56/77 e dal 2° comma lett. c, art. 26, L.R. 56/77.

Per ogni unità di intervento è ammesso un max di 2 alloggi per complessivi mq 250 di superficie lorda di pavimento.

E' ammesso il recupero dei locali interrati esistenti per utilizzi diversi da abitazione o lavorazione. Tale recupero è vincolato allo studio e predisposizione di opportuni provvedimenti tecnici, quali per esempio la impermeabilizzazione del manufatto, atti a garantirne la messa in sicurezza. In tal caso sarà comunque da evitare nei piani interrati l'ubicazione degli impianti tecnici.

Non è consentito l'insediamento di attività produttive insalubri ritenute dal Comune inquinanti.

Si prescrivono in ogni caso, verifiche geologico-tecniche puntuali in fase di progettazione preliminare ed esecutiva ai sensi del D.M. 11/3/1988, soprattutto alla luce degli imponenti movimenti terra realizzati al tempo del primo intervento (circa 20 anni fa).

Si prescrive, inoltre, la realizzazione esclusivamente di edifici al di fuori del terreno naturale, in quanto la variazione media della falda si aggira a circa 2-3 m di profondità dal piano campagna.

Nella presente zona è consentito realizzare impianti per la distribuzione di carburante anche nella fascia di rispetto autostradale, subordinatamente alla predisposizione di indagini idrogeologiche che definiscano le modalità operative e le cautele tecniche atte a garantire il mantenimento dei deflussi idrici previsti dal cronoprogramma e più in generale le complessive condizioni di sicurezza del sito e delle zone contermini.

Tale area ricade nella classe geologica IIIb2 e sono quindi assoggettati alle relative prescrizioni indicate nella Relazione geologica.

Art. 28 bis - Area di nuovo impianto per attività produttive - In1 -
(per la piccola industria e per l'artigianato)

La presente variante strutturale di P.R.G. individua un'area di nuovo impianto da destinare ad attività produttive che intendono insediarsi in località idonea

Gli impianti produttivi esistenti in detta area alla data di adozione della presente Variante strutturale di P.R.G., in assenza di S.U.E., potranno essere interessati da interventi di categoria I, II, III, IV, V, IX.

Gli interventi di nuovo impianto (categ. VIII), potranno avvenire esclusivamente su S.U.E. nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo sull'area complessiva edificabile: pari ad 1/3 rispetto alla superficie fondiaria dell'area; In tale rapporto sono compresi i volumi tecnici;
- distanza dai confini per i nuovi interventi con un minimo di mt 6.00; attraverso un atto di vincolo consensuale, sarà consentita una riduzione delle distanze anche sino a confine.
- le distanze da bassi fabbricati esistenti saranno ammesse nell'ambito delle prescrizioni di Codice Civile;
- confrontanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto (esclusi volumi tecnici) nei confronti dei fabbricati ubicati all'esterno del S.U.E.

All'interno del S.U.E. le distanze sono previste in progetto di S.U.E.

- altezza massima mt. 8.00 (esclusi volumi tecnici) della copertura, considerata all'appoggio della struttura portante del tetto;
Tale quota è conteggiata dal piano terreno sistemato qualora il riporto sia inferiore o uguale a mt 1,50 rispetto al piano di campagna esistente; la quota di calpestio dal piano terreno sarà pari a quella in atto dell'insediamento esistente;
- arretramenti stradali: come da cartografia o, in difetto, D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 9, con un minimo di mt 10.00;
- area a parcheggio privato pari al 10% della superficie lorda dell'attività.
In ogni caso dovrà essere garantita la realizzazione di un'area destinata a parcheggio privato dimensionata al numero degli addetti ed alle esigenze complessive dell'utenza.
- le aree per servizi pubblici o privati di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione, a sensi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1 comma 1, delle stesse, nella misura non inferiore a quanto stabilito dall'art 21 della L.U.R. a seconda del tipo di insediamento previsto, in particolare non inferiore al 20% della superficie territoriale dell'area, e comunque nel rispetto di quanto previsto nella tabella "TSPD/1".

E' consentita la residenza stabile del proprietario, del conduttore e del custode di ogni singola attività produttiva nella misura massima di 1 alloggio per complessivi mq 200 di superficie utile. La residenza deve essere accorpata ai fabbricati a destinazione produttiva.

E' vietato l'insediamento di attività produttive insalubri ritenute dal Comune inquinanti.

Si prescrivono, in ogni caso, verifiche geologico-tecniche puntuali in fase di progettazione preliminare ed esecutiva ai sensi del D.M. 11/3/1988. Si esclude, comunque, la possibilità di realizzare piani interrati.

Tale area ricade nelle classi geologiche IIa1 e IIa2 e sono quindi assoggettati alle relative prescrizioni indicate nella Relazione geologica.

Art. 29 - Area per attività produttiva esistente - Ip1

L'area che il P.R.G. destina agli impianti industriali è classificata quale: area di riordino per impianti produttivi esistenti che si confermano e si ampliano.

Gli impianti produttivi esistenti in detta area alla data di adozione delle presenti N.T.A., potranno essere interessati da interventi di categoria I, II, III, V, VII, VIII, IX.

Lo S.U.E. dovrà comprendere il cronoprogramma degli idonei interventi di salvaguardia relativamente all'esondazione della Dora Riparia ed alle problematiche idrauliche del reticolo

idrografico secondario, riferiti all'intera zona In2, così come richiesto dal parere n. 2481/20.4 del 21.3.2000 del competente Settore Regionale Prevenzione Rischio Geologico.

La realizzazione delle opere eventualmente previste dal cronoprogramma, secondo i metodi e le priorità dettati dallo stesso, è la condizione preliminare ed indispensabile per la realizzazione delle trasformazioni strutturali ed infrastrutturali contemplate dallo stesso S.U.E.

In sede di categ. VII e VIII, che potranno avvenire solo su S.U.E. esteso all'ambito complessivo, si dovrà verificare che il rapporto di copertura non superi il 50% della superficie fondiaria. Nel calcolo del rapporto di copertura sono comprese le superfici coperte dei volumi tecnici.

In sede di categ. III, V, VII e VIII dovranno essere rispettate le fasce di rispetto stradale previste dal P.R.G.

Lo standard di servizio è individuato nella tabella "TSPD/1" allegata a sensi LR 56/77 e s.m.i. art. 21 punto 2.

Le distanze dalle strade e dalla ferrovia sono indicate nelle Tavole P2 e P3.

Il progetto di S.U.E. dovrà specificare:

- la viabilità di penetrazione e di transito;
- le aree destinate a parcheggio privato in misura non inferiore a mq. 4.00 per ogni addetto teorico, rapportati all'intero insediamento. In ogni caso dovrà essere garantita la realizzazione di un'area destinata a parcheggio privato adeguata dimensionamente al numero degli addetti dell'attività insediativa e alle esigenze complessive dell'utenza;
- le caratteristiche e le localizzazioni degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- i provvedimenti che si intendono assumere per evitare fenomeni di inquinamento;
- le superfici da destinare agli insediamenti produttivi (tab. TS - PD).
- l'altezza massima di mt 13,00 considerata all'imposta della copertura, al netto dei volumi tecnici: tale quota è conteggiata rispetto al piano di campagna esistente.
- e' ammesso un massimo di 2 alloggi per complessivi mq 250 di superficie lorda di pavimento.

Tutti gli interventi realizzati di nuova edificazione, esclusi quelli di categ. III sub. b), devono osservare la distanza minima tra i fabbricati di cui all'art. 9 comma 1 punto 2, del D.M. n° 1444/68. Devono altresì essere osservate le prescrizioni relative alle distanze minime dalle strade di cui al precedente art. 16, comma 6.

In presenza di interventi di categoria III e V, nel calcolo della superficie di ampliamento sono comprese le superfici coperte dai volumi tecnici.

Tutti gli interventi sono comunque subordinati all'adozione di adeguate misure antinquinamento da parte dell'azienda.

Le eventuali aree libere non asservite agli impianti produttivi, e cioè eccedenti i limiti richiesti dal rispetto del rapporto di copertura, dovranno mantenere l'uso agricolo dei suoli e, ove questo non sussista, è fatto obbligo di piantumare dette aree onde conseguire adeguate fasce di protezione antinquinamento di cui all'art. 26, punto c), 2° comma della L.U.R.

L'aumento della superficie utile prevista dalla categ. III è esteso ai locali comunque destinati, purchè chiusi su tutti i lati, completamente fuori terra e di luce netta non inferiore a mt. 2.50.

Sono prescritte in ogni caso verifiche geologico-tecniche puntuali in fase di progettazione preliminare ed esecutiva a sensi D.M. 11/3/88.

In relazione alla presenza del livello freatico poco sotto il piano campagna, la possibilità di realizzare piani interrati è vincolata allo studio e predisposizione di opportuni provvedimenti tecnici, quali ad esempio la impermeabilizzazione del manufatto, atti a garantire la messa in sicurezza. In tal caso sarà comunque da evitare nei piani interrati l'ubicazione degli impianti tecnici.

Tale area ricade nella classe geologica IIa1 e sono quindi assoggettati alle relative prescrizioni indicate nella Relazione geologica.

Art. 30 - Aree destinate all'attività agricola (aa)

Il P.R.G. individua come aree destinate all'attività agricola - in attesa di più precise indicazioni che derivino dai piani zionali di sviluppo agricolo - tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme, risultino utilizzate a fini produttivi agricoli (art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni) e non siano diversamente destinate dal P.R.G.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le prescrizioni dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.

Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali fissati dall'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. individua i terreni destinati all'attività produttiva agricola con la sola eccezione di quelli classificati catastalmente come incolti e stabilisce la loro appartenenza alle classi di terreni a seminativo e prato permanente, a colture legnose specializzate, a prati e prati pascoli, a bosco.

E' compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di concessione, la diversa classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare.

Nelle aree agricole sono ammesse:

- la residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
- attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati);
- impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli o associati, ancorchè non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione.

La nuova edificazione nelle aree agricole - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti - va riferita all'azienda agricola.

Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso quali: aia, cortile, depositi di letame, orti familiari, ecc.

Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura.

Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi o aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà congrua nelle diverse situazioni aziendali stabilendo che il trasferimento di cubatura dovrà avvenire solo nell'ambito costituito dal Comune di S. Didero e dai Comuni con esso confinanti.

La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria regola il trasferimento di cubatura e sancisce la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura.

Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola.

Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

La nuova edificazione oltre al r/c di cui al precedente 10° comma, deve rispettare i seguenti limiti:

- indici di densità fondiaria (a sensi L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni art. 25 comma 12) per le abitazioni rurali a mc/mq. 0,02/0,03/0,001/0,01;
- distanza dai confini minimo mt. 5,00;
- confrontanza minimo mt. 10;
- altezza n. 2 piani f.t. con massimo mt. 8,00 per i fabbricati per la residenza rurale;
- le fasce di rispetto previste dal P.R.G., o in difetto, le disposizioni di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404.

I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole o agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare però i limiti di distanza dai confini, confrontanza e fasce di rispetto di cui al comma precedente, oltre al r/c di cui al 10° comma.

I locali per il ricovero di animali, concimaie, depositi di letame, ecc., devono rispettare le seguenti distanze minime: 20 mt. dalle abitazioni del proprietario ed altrui e 200 mt. dalle zone abitabili.

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali e degli impianti e attrezzature di cui al precedente 5° comma sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. 25, 3° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.

Per i fabbricati rurali funzionali esistenti, e per i fabbricati a destinazione extra agricola, sono consentiti interventi di categ. I, II, III, IV, V (A e B), IX e VII punto B.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero alla residenza rurale di volumi diversamente destinati.

Per i fabbricati esistenti nelle aree destinate all'attività agricola che alla data di adozione delle presenti Norme risultino abbandonati, sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, IX e VII punto B a condizione che siano ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

L'aumento del 20% della superficie utile prevista dalla categ. III è esteso ai locali comunque destinati purchè chiusi su tutti i lati, completamente fuori terra e di luce netta non inferiore a mt. 2,50.

E' comunque ammessa "una tantum", la realizzazione di tettoie ad uso agricolo, di superficie non superiore a 25 mq., funzionali a fabbricati rurali esistenti.

Gli interventi di categ. III, sub a) e sub. c), gli interventi di categ. VII, sub. b), di cui ai precedenti commi 20 e 22, e gli interventi di cui al comma che precede devono comunque osservare le prescrizioni relative alla confrontanza e alle fasce di rispetto stradali di cui al precedente 16° comma.

Per le classi geologiche si fa riferimento alla Carta di Sintesi.

Nelle aree aa3, oltre a quanto prescritto per le aree agricole, si applicano le seguenti limitazioni:

- sono esclusi nuovi insediamenti rurali e/o extra-agricoli;
- le aree sono destinate alle attività agricole e/o ad uso pubblico o di interesse pubblico.

Art. 31 - Aree destinate alla viabilità

Le tavole di Piano illustrano l'assetto della viabilità ed individuano le aree destinate alla circolazione, a slarghi e piazze.

Dette aree sono inedificabili e non potranno essere compromesse da nessun uso che ne impedisca l'utilizzazione per il fine cui sono preordinate.

La destinazione delle strade segue le classificazioni di cui all'art. 3 D.M. 1.4.68 n. 1404 e del Nuovo Codice della Strada.

Sulle tavole di Piano, sono precisate la larghezza delle sedi stradali da ciglio a ciglio e delle fasce non edificabili di rispetto.

L'apertura di eventuali nuove strade al servizio delle aree agricole, potrà essere autorizzata previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la C.I.E.

L'apertura di nuove strade o la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, che abbiano lo scopo di dare accesso all'area di pertinenza di singoli edifici o gruppi di edifici, dovrà conseguire ad una progettazione esecutiva che tenga conto della funzione delle strade stesse, del traffico previsto, della destinazione d'uso e del volume degli edifici serviti.

La larghezza della carreggiata delle strade di nuova costruzione non potrà comunque essere inferiore ai seguenti minimi:

- mt. 5,00 per le strade veicolari ricadenti nelle aree insediative;
- mt. 3,00 per le strade al servizio delle aree agricole;
- mt. 6,00 per le strade provinciali.

Nelle aree insediative di completamento o di nuovo impianto, la larghezza di eventuali strade di nuova formazione sarà disciplinata in sede di strumenti urbanistici esecutivi e/o precedentemente definite da progetto comunale.

Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc.).

Tali tracciati potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti allineamenti stradali, ovvero fra gli opposti margini che delimitano le fasce di rispetto.

I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti da tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che verranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

Art. 32 - Aree per impianti ed infrastrutture di uso pubblico

Le prescrizioni per tali impianti, ove individuati dal P.R.G., o previsti con Delibera C.C. a sensi Legge 1/78, sono le seguenti:

- altezza max. mt. 9.00 con 2 p.f.t.;
- distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di mt. 5,00;
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo mt. 10;
- le distanze minime dalle strade a norma del precedente art. 16, comma 6.

Art. 33 - Servizi ed attrezzature sociali pubbliche

L'edificazione delle aree per le attrezzature ed i servizi sociali a livello locale e generale, avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzatura, fatte salve le disposizioni del D.M. 2.4.68 n. 1444, articoli 8 e 9 per quanto riguarda le altezze e le confrontanze ed i disposti dell'art. 16 delle presenti Norme per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto.

Gli interventi ammessi in dette aree sono:

- quelli di categ. I, II, III, IV, V, VI, VII per i fabbricati esistenti;
- quelli di categ. VII e IX per le attrezzature ed i servizi sociali di progetto con la precisazione che la categ. IX è ammessa solo quando si rende necessario ottenere aree di risulta per una nuova edificazione.

Le tabelle allegate individuano gli standard urbanistici nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

A sensi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. sono consentiti parcheggi di uso pubblico.

Le aree a servizi ove non indicate, saranno in sede di S.U.E. localizzate, ed il P.R.G. le percentualizza.

PARTE III

DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DEFINIZIONI

Art. 34 - Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico

Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricazione e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di concessioni edilizie sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra lotti non contigui ad eccezione degli accorpamenti nelle aree agricole.

Presso l'ufficio tecnico comunale è conservato il "Catasto Urbanistico" od archivio delle mappe catastali vigenti distinte per aree di P.R.G. che viene aggiornato a cura del detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di concessione edilizia deve essere corredato da una tavola che riproduca le aree asservite ed interessate dalla richiesta, mettendone rilievo a tratto marcato i confini, nonché dal progetto della recinzione con gli arretramenti previsti o prescritti.

Art. 35 - Tutela e sviluppo del verde

Nei progetti per concessione edilizia, deve essere incluso il progetto di massima della sistemazione esterna di tutta l'area, ed il progetto della recinzione.

In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Art. 36 - Decoro dell'ambiente urbano e delle aree di rispetto ambientale

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Tale decoro è oggetto di controllo e quindi di autorizzazione per tutte le opere che siano a tale fine realizzate nel rispetto ambientale.

Il Sindaco, sentita la C.I.E., ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci e tinteggiature, di rivestimenti, di coperture e manutenzione gronde, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.), necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati in lamiera, nè l'installazione fissa di roulotte.

Art. 37 - Definizioni urbanistiche ed edilizie

A) Per "superficie territoriale" si intende:

1. l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in mq, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste;
2. le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della pubblica amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. ((cfr. Art. 21, ultimo comma, L.R. 5/12/77 n° 56 e Art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n° 43).

B) Per "superficie fondiaria" si intende:

1. l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in mq, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. Art. 21, ultimo comma, L.R. 5/12/77 n° 56 e Art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n° 43).

C) Per "densità insediativa territoriale" si intende il numero delle persone teoricamente insediabili in una zona, in rapporto alla sua superficie e comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti pubblici o privati esistenti e/o previsti dal P.R.G. ovvero dai S.U.E.

C1) Per "indice di densità edilizia territoriale" si intende il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mc).

D) Per "indice di densità edilizia fondiaria" si intende il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mc).

E) Per "unità minima di intervento" si intende il fabbricato o porzione di esso e/o la superficie edificata o edificabile minime su cui è ammesso l'intervento oggetto della richiesta.

F) I bassi fabbricati, costituiti da garage e tettoie per uso agricolo aperte almeno su 2 lati, debbono avere un'altezza max all'estradosso di mt. 2.50 se coperte a tetto piano, e di mt. 3,00 al colmo con un max di mt. 2,70 all'imposta, se a tetto a falde.

Art. 38 - Norme tecniche di carattere geologico

1. PREMESSA

Nel presente documento sono riunite le Norme Tecniche di carattere geologico-tecnico in riferimento agli esiti delle indagini geologiche realizzate nell'ambito della variante generale del PRGC.

Le norme tecniche riportate in questo elaborato tengono conto delle osservazioni e prescrizioni espresse nella relazione d'esame predisposta dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica prot. 7673/19.09 PPU del 9.03.05 e fanno riferimento ai seguenti elaborati:

Relazione geologica (marzo 2004)

TAV.1 - Carta geologica interpretativa (settembre 2003);

TAV.2 - Carta dell'acclività (settembre 2003);

TAV.3 - Carta litotecnica (settembre 2003);

TAV.4 - Carta geo-idrologica e delle opere idrauliche (settembre 2003);

TAV.5 - Carta geomorfologica e dei dissesti e della dinamica fluviale (settembre 2003);

TAV.6 - Carta del reticolo idrografico e delle opere di difesa idraulica (settembre 2003);

TAV.7 - Carta degli effetti dell'evento alluvionale del 13-15 ottobre 2000 (settembre 2003);

TAV.8 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000 - aprile 2005).

2. FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE DELLA DORA RIPARIA

Ai sensi del comma 6-ter dell'art. 17 della Legge 18 maggio 1989 n. 183 come modificato dall'art. 12 della Legge n. 493/93 con D.P.C.M. 24 luglio 1998 è stato approvato il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) nel quale venivano definite e normate le fasce di pertinenza fluviale della Dora Riparia. Con deliberazione del Comitato Istituzionale n.18/01 in data 26 aprile 2001 l'Autorità di bacino del Fiume Po ha provveduto all'adozione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che, oltre a considerare le problematiche legate ai fenomeni dissestivi di versante, apportava alcune modifiche ed integrazioni al precedente piano. Modifiche e integrazioni che per quanto riguarda il Comune di San Didero sono limitate alla normativa e non comprende variazioni perimetrali.

Il PSFF e il PAI definiscono le scelte di delimitazione delle fasce di pertinenza fluviale con l'intento di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali, il ripristino, la riqualificazione e la tutela delle caratteristiche del territorio e della risorsa idrica, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni.

Il PAI individua tre diverse fasce fluviali, come illustrato in TAV. 8:

- Fascia di deflusso della piena (FASCIA A) *costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 "Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" al Titoli II dell'elaborato 7 "Norme di Attuazione" del PAI.*
- Fascia di esondazione (FASCIA B): *esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini*

della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta.

- Area di inondazione per piena catastrofica (FASCIA C): è costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B) che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.

Come piena di riferimento è stata assunta quella con tempo di ritorno (TR) pari a 200 anni per le fasce A e B; per la Fascia C è stata assunta come riferimento o la massima piena storicamente registrata, se corrisponde ad un tempo di ritorno superiore a 200 anni, o in assenza di essa la piena con TR pari a 500 anni.

Le Norme di Attuazione del PAI, alle quali si rimanda, e in particolare gli art.29 e 30, indicano gli interventi e le attività vietate e quelle consentite nell'ambito delle aree comprese nelle fasce A e B. Nell'art.39, inoltre, sono specificate le caratteristiche degli interventi urbanistici consentiti e le linee di indirizzo per la pianificazione urbanistica.

Per quanto riguarda il territorio compreso in Fascia C, ai sensi del comma 4 dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI "*competete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C*".

Nel caso specifico del territorio di San Didero si osserva che le aree ricadenti nelle fasce A e B sono quelle limitate alla fascia posta a sud del rilevato autostradale in sponda sinistra della Dora, e l'intera porzione, estremamente ridotta, di territorio comunale in sponda destra.

Nel caso di entrata in vigore di variazioni delle perimetrazioni delle fasce fluviali per effetto di modifiche ed integrazione del PAI, sarà attivata una specifica variante urbanistica di adeguamento in accordo con le normative che regolano i rapporti tra lo strumento urbanistico comunale e gli strumenti di pianificazione a carattere sovracomunale.

3.CORSI D'ACQUA SECONDARI

In materia di corsi d'acqua la circolare 7/LAP prevede la definizione di fasce di pertinenza fluviale e torrentizia del reticolato idrografico sia principale che minore, in relazione alle condizioni di pericolosità. Tale definizione può essere realizzata attraverso criteri geomorfologici, calcoli idraulici ed infine dati storici. I limiti di riferimento devono essere sempre quelli più cautelativi. L'alveo inciso e le aree adiacenti individuate sono classificate in classe III.

In relazione alla realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica dei Rii Rocciasse e Nicoletto, previsti a seguito dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000 (interventi che rientrano nel cronoprogramma degli interventi di riassetto idrogeologico di cui al par. 6) sulla base delle verifiche idrauliche eseguite e del concetto della pericolosità attribuibile, è definita una fascia di rispetto non edificabile di 10 m per i corsi d'acqua Nicoletto e Rocciasse nei tratti di conoide in cui presentano

interventi di regimazione e 25 m a valle dell'area di conoide sino alla confluenza con il Fosso Grande dove scorrono su terreno naturale.

Inoltre, poiché dalle verifiche idrauliche eseguite dall'Ing. Giuglaro in seguito al completamento dei lavori di sistemazione del rio Nicoletto nell'ambito degli interventi post alluvione si evince che per una portata con tempo di ritorno di 500 anni non è garantito il franco nel tratto a valle del salto di fondo dopo via Gaudiotti, è stata definita una fascia H di rispetto di 100 m dal corso d'acqua in corrispondenza della quale, per ogni intervento ricadente al suo interno, sarà necessario la realizzazione di specifico studio idraulico di dettaglio al fine di verificare con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso, la possibilità di fenomeni di esondazione e il relativo battente idrico atteso, in considerazione anche della presenza di manufatti di attraversamento, di intubamenti, e/o altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta. Tale fascia H è estesa anche a 100 m in sponda destra del rio Rocciasse a valle dell'attraversamento della Strada Provinciale.

Ai fini delle possibilità edificatorie di tali aree, a seguito delle verifiche idrauliche di dettaglio, occorrerà preventivamente prevedere opportuni e adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico provvedendo all'esecuzione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata, garantendo in ogni caso lo smaltimento delle acque superficiali."

Per quanto riguarda il Fosso Grande, in assenza di verifiche idrauliche puntuali e di evidenze morfologiche significative, in considerazione della destinazione d'uso a scopo agricolo dei terreni, è stata definita una fascia di rispetto di 15 m.

La scelta di tali dimensioni per i corsi d'acqua minori nel settore di pianura è stata fatta sulla scorta delle indicazioni storiche e alle valutazioni prettamente idrauliche disponibili.

Inoltre, in base alle recenti norme in materia, si mettono in evidenza i seguenti principi, generali:

- tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione, subire restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Non è inoltre ammesso edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- le 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 "risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- dovranno essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali e artificiali, pubblici o privati limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti di alveo intubati, adeguando quelle insufficienti al fine di garantire la corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata e lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti.

Infine per un rigoroso rispetto delle prescrizioni stabilite dal P.A.I., si richiamano le disposizioni riportate all'art. 18, 7° comma, delle Norme di Attuazione del P.A.I. stesso.

4. ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

La normativa di riferimento, D.P.R. 236/88, D.Lvo 152/99 e L. 36/94, disciplina la definizione di aree di salvaguardia delle risorse idriche ad uso idropotabile. Le aree di salvaguardia sono così definite:

Zona di Tutela Assoluta (ZTA)

E' costituita dall'area circostante la captazione, con estensione non inferiore a 10 m, adibita esclusivamente all'opera di presa e ad infrastrutture di servizio.

1- Zona di Rispetto (ZR)

E' costituita dalla porzione di territorio circostante la ZTA. La normativa prevede che se non si è provveduto alla ridefinizione dell'area in base al criterio temporale¹, che consiste nel dimensionare l'area in funzione del tempo impiegato dall'acqua a percorrere un determinato spazio, la ZR risulti costituita dalla porzione di territorio compresa in un raggio non inferiore a 200 m rispetto al punto di captazione.

In tale zona sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione del bestiame;
- insediamento di fognature e pozzi perdenti.

Le regioni disciplinano all'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture o attività:

- fognature
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione

¹ Si ricorda che la Regione Piemonte prevede, con la L.R. 22/96 "Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee" la ridefinizione delle fasce di rispetto secondo criteri di tipo temporale, legati alla velocità con cui un inquinante può raggiungere la falda. In base a tale legge, potranno essere individuate due aree di rispetto, definite "ristretta" ed "allargata", correlabili alle isocrone rispettivamente di 60 e 360 giorni.

- opere viarie, ferroviarie, ed in genere infrastrutture di servizio
- distribuzione di concimi e fertilizzanti in agricoltura in caso esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione.

1- Zona di Protezione (ZP)

Devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni. Per tale area possono essere adottate misure e limiti relativi alla destinazione dell'uso del territorio.

5. PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ED IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

In relazione a quanto sopra esposto e in riferimento a quanto riportato nella Tav. 8 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, di seguito vengono descritte le varie classi utilizzate alle quali sono associate specifiche norme prescrittive.

5.1 NORME DI CARATTERE GENERALE

I progetti degli interventi comportanti nuove costruzioni o modificazioni del suolo devono essere corredati da specifico studio di fattibilità redatto ai sensi del D.M. LL. PP. n. 47 del 11.03.88 (“Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”) e della Circ. LL. PP. n. 30483 del 24.09.88 (“Norme tecniche per terreni e fondazioni - Istruzioni per terreni e fondazioni - Istruzioni applicative”); per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico valgono inoltre gli adempimenti previsti ai sensi della L.R. 45/89.

Negli ambiti di classe IIIa e IIIb per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

In base alla Circolare 8/PET “Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali “ gli ambiti delle fasce fluviali A, B e C devono rientrare nel Piano di Protezione Civile redatto dal Comune di San Didero (L. 225/92).

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione site in prossimità dei corsi d'acqua minori, dovranno essere preceduti da uno specifico studio idraulico del/dei bacini, verificando la capacità di smaltimento delle attuali sezioni, anche in considerazione della presenza di manufatti di attraversamento, tratti intubati ed altre criticità idrauliche. Ai fini delle possibilità edificatorie degli ambiti suddetti, a seguito degli approfondimenti delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo quanto sopra indicato, tenuto conto altresì della presenza di tratti di rii intubati caratterizzati da regime idraulico interferente con le stesse aree, occorre preventivamente prevedere la realizzazione di opportuni e adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico secondario insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo altresì, all'esecuzione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione e corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal bacino afferente.

La valutazione delle condizioni di pericolosità idraulica delle aree oggetto dell'intervento potrà avvenire anche sulla base di studi e indagini idrauliche eventualmente già predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Si mettono in evidenza inoltre, i seguenti principi, generali:

- nelle zone acclivi o oste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno raccolte, regimate e convogliate in impluvi naturali;
- dovrà essere garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;
- qualora siano previsti sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine la stabilità dei pendii;
- nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, si dovranno garantire adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza della scarpata) dall'orlo della stessa;
- non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda;
- l'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

5.2 CLASSE II

Aree soggette a pericolosità geomorfologica moderata. Comprende le aree in cui occorre prestare una particolare attenzione alle problematiche geologico-tecniche ma che le stesse sono risolvibili con accorgimenti tecnici nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo dello stesso. L'utilizzazione urbanistica di queste zone è subordinata pertanto all'adozione di modesti accorgimenti tecnici (es: mantenimento delle opere esistenti quali canali irrigui, bealere, fossi, adeguamento degli attraversamenti ed eventuale miglioramento del sistema di drenaggio superficiale, consolidamenti, protezioni).

5.2.1 Classe Ila-1

Si riferisce a settori del fondovalle a morfologia pianeggiante o subpianeggiante non interessati da fenomeni di dinamica di versante e solo marginalmente soggetti alla dinamica fluviale e torrentizia. Il valore della soggiacenza della falda è generalmente inferiore a 3 metri. E' compresa la maggior parte della piana alluvionale di fondovalle. In tale classe sono anche comprese quelle aree interne alla fascia C del PAI per le quali è ipotizzabile un marginale coinvolgimento in fenomeni di esondazione della Dora o del reticolo idrografico minore con battente idrico ridotto e bassa energia delle acque. Le principali problematiche idrogeologiche sono:

- potenziali coinvolgimenti in fenomeni di allagamento di acque a bassa energia e battente idrico modesto legati alla dinamica fluviale della Dora o connessi alla dinamica del reticolo secondario (ove il rischio è principalmente legato alla scarsa manutenzione della rete scolante esistente);
- fenomeni di risalita del livello piezometrico a quote prossime al piano campagna e/o ristagno d'acqua in occasione di eventi meteorici eccezionali.

Dal punto di vista litotecnico si tratta di depositi di natura alluvionale prevalentemente grossolani. Nel settore di fondovalle si possono rinvenire intercalazioni di livelli di materiale più fine

da sabbioso ad argilloso-limoso. Dal punto di vista geotecnico i livelli ghiaiosi offrono buone caratteristiche che divengono scadenti in corrispondenza delle intercalazioni limose e argillose.

Nella classe IIa-1 è stata inserita anche l'area delle Acciaierie Ferrero che nella variante strutturale al PRG approvata con D.G.R. 15-28817 del 13 aprile 2000 era stata inserita d'ufficio in classe IIIb2 con necessità di redigere un cronoprogramma degli interventi di riassetto volti alla mitigazione del rischio legato al reticolo idrografico principale e secondario. Le indagini eseguite successivamente, comprendenti un rilievo topografico di dettaglio, hanno evidenziato che all'area, in considerazione dei livelli idrici presunti raggiungibili dalla Dora, delle opere di regimazione e di sistemazione dei T. Prebech e T. Pissaglio, nonché dalle caratteristiche geomorfologiche, è attribuibile una situazione di pericolosità moderata con scarsa possibilità di fenomeni di allagamento con battente idrico ridotto a pochi centimetri e scarsa energia.

Norme prescrittive

L'utilizzazione urbanistica è subordinata a:

- mantenimento della rete esistente di fossi irrigui e di drenaggio e interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore (fossi/bealere);
- verifica dettagliata dell'assetto topografico e geomorfologico della zona per individuare direttrici preferenziali di eventuali flussi d'acqua ed eventuali anomalie del microrilievo che possano costituire punti di raccolta delle acque superficiali;
- adozione di opportuni sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolo idrografico esistente (fossi irrigui e scolatori);
- posizionamento di ogni tipo di impianto tecnologico (caldaie, centraline elettriche o telefoniche) ad almeno 0.5 m di altezza dal piano campagna naturale, preferibilmente 1.0 m.
- divieto di realizzazione di piani interrati;

Per le aree rientranti in fascia C l'utilizzazione urbanistica è inoltre subordinata a:

- esecuzione di studio idraulico che definisca la quota di inondabilità del lotto in relazione alla piena di riferimento duecentennale del Fosso Grande per l'area a nord della S.S. n.25 e della Dora per le aree a sud, e certifichi la sicurezza dell'insediamento prescrivendo la eventuale necessaria misura di sopraelevazione dal piano campagna evitando di determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti;
- non sono ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda significative interferenze con i settori limitrofi.

5.2.2 Classe IIa-2

Aree di fondovalle e dei settori distali dei conoidi alluvionali non esondabili da parte delle acque della Dora e difficilmente coinvolti da fenomeni di esondazione del reticolo idrografico secondario che comunque può assumere solo caratteri molto attenuati. Valori della soggiacenza della falda superiori a 3 m.

Norme prescrittive

- il mantenimento della rete esistente di fossi irrigui e di drenaggio e interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore (fossi/bealere);
- l'adozione di opportuni sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolo idrografico esistente (fossi irrigui e scolatori);
- la realizzazione di locali interrati è possibile solo a seguito della puntuale verifica del livello di escursione della falda e comunque provvedendo al drenaggio e alla eventuale impermeabilizzazione delle superfici interrate;

5.2.3 Classe IIb

Comprende i settori di versante caratterizzati da acclività moderata e condizioni di sostanziale stabilità; porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa della loro acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante. Sono aree interessate da problematiche idrogeologiche e morfologiche relative a:

- eventuali interferenze con la dinamica di versante (es: presenza di massi isolati potenzialmente instabili da controllare);
- possibile interferenze con assi minori di drenaggio;
- condizioni di potenziale instabilità del complesso manufatto-pendio per le zone con superficie ad acclività 20°.

Dal punto di vista litotecnico si tratta di aree con roccia affiorante o subaffiorante o con copertura detritica di tipo morenico, eluvio-colluviale o detritico-colluviale. Le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche delle unità litologiche sono discrete per i depositi morenici, mediocri per la coltre eluvio-colluviale e detritico-colluviale e variano da discrete a buone per il substrato roccioso.

Norme prescrittive

- verifiche di stabilità del complesso terreno-manufatto
- adozione di opportuni sistemi di protezione e stabilizzazione del pendio nel caso di movimenti terra (sbancamenti, scavi, rilevati, riporti) per la realizzazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati ecc..;
- realizzazione di sistemi di drenaggio efficienti del lato controripa nella costruzione di muri di sostegno superiori a 1.5 m;
- l'adozione di opportuni sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolo idrografico esistente (fossi irrigui e scolatori).

5.3 CLASSE III

Aree nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica è significativa e penalizzante per l'utilizzo a fini urbanistici. In tale classe ricadono tutte le aree ricadenti all'interno delle zone A, B del Piano Stralcio, le aree apicali e mediane dei conoidi torrentizi, le aree ad elevata acclività e quelle interessate da fenomeni dissestivi.

5.3.1 Classe III indifferenziata

Si tratta di una zona complessivamente di classe IIIa con locali aree di classe IIIb ed aree di classe IIb non cartografate. L'analisi di dettaglio necessaria ad individuare eventuali situazioni locali meno pericolose potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (IIb e IIIb) è rinviata ad eventuali future varianti di piano in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche che dovranno essere supportate da studi geomorfologici, idrogeologici ed idraulici adeguatamente dettagliati. Sino ad ulteriori indagini di dettaglio valgono le limitazioni della classe IIIa per le aree inedificate e della classe IIIb4 per gli edifici sparsi e/o isolati esistenti.

Si è assegnata tale classe a gran parte dei versanti dove a fronte di una classificazione generale ascrivibile alla classe IIIa non si possono escludere limitate aree a pericolosità ridotta. In generale le problematiche geologico-tecniche da affrontare sono connesse ai processi morfogenetici di versante quali la stabilità dei pendii e le interferenze con gli assi di drenaggio.

In tale classe rientra inoltre la fascia di terreni che si estendono tra il rilevato dell'autostrada e la Strada Statale 25. Le condizioni di pericolosità da accertare sono legate al possibile coinvolgimento in fenomeni di esondazione della Dora Riparia. L'area è infatti inserita nella fascia C del PSFF tuttavia la situazione altimetrica e l'interposizione del rilevato stradale fanno presupporre la possibilità di essere esposta solo ad effetti ridotti, in termini di battente idrico ed energia delle acque, in occasione di fenomeni di allagamento da parte delle acque della Dora. Ai fini di una possibile utilizzazione urbanistica di tale area si rimanda a studi e verifiche più approfondite (per es. le verifiche delle fasce fluviali già in corso a cura dell'Autorità di Bacino) che consentano di determinare in dettaglio il grado di pericolosità e gli eventuali e necessari provvedimenti tecnici.

Norme prescrittive

Sino ad ulteriori indagini di dettaglio valgono le limitazioni della classe IIIa.

5.3.2 Classe IIIa

Comprende aree non urbanizzate potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto legati sia alla dinamica fluviale e torrentizia che a quella di versante. Rientrano in questa classe le aree in fascia fluviale A e B nel fondovalle, quelle interne alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori, il settore apicale del conoide del Rio Nicoletto e gran parte del conoide del Rio Rocciasse.

Norme prescrittive

A causa delle condizioni di pericolosità geomorfologica tali aree risultano inidonee all'utilizzazione urbanistica.

All'interno delle fasce A e B valgono le prescrizioni di cui all'art. 9 delle N.d.A. del PAI.

Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idraulica ed idrogeologica.

5.3.3 Classe IIIb

Si tratta di aree edificate caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali che, in linea generale, per motivi di tutela idrogeologica, si può prevedere una utilizzazione urbanistica limitata al solo patrimonio esistente. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e mitigazione della pericolosità.

In relazione alla efficacia delle opere di riassetto territoriale mirate alla riduzione del rischio idrogeologico, sono state distinte le seguenti sottoclassi:

5.3.3.1 Classe IIIb2

Aree caratterizzate fondamentalmente da potenziali problematiche di natura idraulica nelle quali attualmente non si riscontrano evidenze di riattivazioni o di dissesti in atto.

In tale classe sono comprese le aree ubicate nella parte mediana e terminale del conoide del rio Nicoletto e del rio Rocciasse. Le condizioni di pericolosità sono legate alla possibilità di interferenze con la dinamica torrentizia in occasione di eventi eccezionali. Al fine di mitigare la situazione di rischio sono previsti interventi di riassetto idrogeologico da realizzare a tutela del patrimonio esistente (adeguamento delle sezioni di deflusso, predisposizione di difese spondali e creazione di un bacino di accumulo per il trasporto solido ed per eventuali fenomeni di trasporto torrentizio di massa).

E' inoltre compresa l'area ubicata sul fondovalle in fascia C oggetto della variante strutturale al PRG, approvata con D.G.R. n.15-28817 del 13 aprile 2000, per la quale è stato già definito un cronoprogramma delle opere di riassetto territoriale volto alla riduzione del rischio di allagamento da parte della Dora e del reticolo idrografico secondario (D.C.C. n.19 del 23/06/00).

Qualora siano realizzati gli interventi, specificati nel capitolo 13, è possibile prevedere anche la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti. In assenza di tali interventi sono ammessi invece solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazioni e ampliamenti per adeguamento igienico funzionale dell'esistente.

Norme prescrittive

Nelle zone di conoide torrentizio si dovrà prevedere

- il mantenimento della rete esistente di fossi irrigui e di drenaggio e interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore (fossi/bealere);
- l'adozione di opportuni sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolo idrografico esistente (fossi irrigui e scolatori);
- la realizzazione di locali interrati è possibile solo a seguito della puntuale verifica del livello di escursione della falda e comunque provvedendo al drenaggio e alla eventuale impermeabilizzazione delle superfici interrate;
- il posizionamento degli impianti tecnologici (caldaie, centraline elettriche o telefoniche) ad altezze di sicurezza rispetto al livello del terreno ad almeno 1 m di altezza dal piano di calpestio nel caso si tratti del locale semi-interrato;
- sono ammessi piani semi interrati con accesso posizionato sul lato a valle dell'edificio rispetto alla conoide, per evitare l'intasamento dell'ingresso da parte di acque e detriti e facilitarne l'eventuale svuotamento.

Nella zona di cui alla variante strutturale al PRG, approvata con D.G.R. n.15-28817 del 13 aprile 2000, oltre alla realizzazione degli interventi di cui al relativo cronoprogramma approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.19 del 23/06/00 occorrerà attenersi a quanto prescritto per la classe IIa-1.

In assenza degli interventi di riassetto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazioni e ampliamenti per adeguamento igienico funzionale dell'esistente.

5.3.3.2 Classe IIIb3

Analogamente alla classe precedente si tratta di aree caratterizzate da potenziali problematiche di natura idraulica nelle quali attualmente non si riscontrano evidenze di riattivazioni o di dissesti in atto. Le condizioni di pericolosità morfologica determinano però situazioni di rischio non eliminabili a fronte di fenomeni di dissesto a carattere eccezionale nonostante i previsti interventi di riassetto idrogeologico da realizzare a tutela del patrimonio esistente.

Sono comprese in questa classe la zona medio apicale del conoide del rio Nicoletto per le quali non si può escludere un coinvolgimento in fenomeni di esondazione in occasione di eventi di piena torrentizia eccezionale. E' comunque presumibile che l'intensità del fenomeno possa raggiungere intensità attenuate.

In tali aree, a seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; da escludersi nuove unità abitative e completamenti. In

assenza di tali interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, ristrutturazioni e ampliamenti per adeguamento igienico funzionale dell'esistente.

Norme prescrittive

Le prescrizioni sono analoghe a quelle per le aree IIIb2 con divieto di realizzazione di piani seminterrati e interrati

In assenza degli interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, ristrutturazioni e ampliamenti per adeguamento igienico funzionale dell'esistente.

5.3.3.3 Classe IIIb4

Si tratta dei settori di territorio edificati dei conoidi alluvionali potenzialmente esposti agli effetti di fenomeni di dissesto connessi all'attività dinamica torrentizia in caso di eventi caratterizzati da portate di piena con alta energia di trasporto (erosioni di sponda, esondazioni) o da meccanismi di trasporto solido in massa per ricarica impulsiva dell'apparato di conoide.

Si tratta di aree edificate la cui utilizzazione urbanistica deve essere limitata al solo patrimonio esistente, a tutela del quale è necessario prevedere opere di riassetto territoriale di carattere pubblico, nonché uno specifico piano di protezione civile da attivare in caso di eventi di dissesto eccezionali.

Norme prescrittive

Per quanto sopra esposto l'utilizzazione urbanistica resta limitata al patrimonio esistente mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e miglioramento igienico funzionale.

Art. 39 - Limitazioni all'edificazione

A) Volumi

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (sul) al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Vanno compresi nel computo della volumetria:

- i locali sottotetti agibili o comunque utilizzabili che all'imposta presentino altezza maggiore o uguale a 50 cm o che abbiano falde con pendenza maggiore al 40%: il volume si ricava moltiplicando la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti d'ambito dell'edificio per l'altezza media del locale valutata all'estradosso dell'ultimo solaio secondo il procedimento di cui all'art. 13, comma 6 del R.E.;
- i locali interrati e/o seminterrato quando costituiscono una entità autonoma, fisica e funzionale, nel senso che si prestino a utilizzazione diversa da quella propria di un volume accessorio ad eccezione di quelli al servizio di edifici pubblici e di pubblico interesse;
- i bow-windows o corpi a sbalzo;

- i bassi fabbricati superiori a quanto ammesso nel comma seguente.

Oltre a quanto previsto dall'art. 18 del R.E. , sono escluse dal computo del volume le Sul relative a:

- spazi destinati a porticato od a vani aperti;
- logge rientranti qualora la superficie di calpestio non sia superiore al 50% della somma delle superfici delle pareti perimetrali che la circondano;
- spazi costituenti volumi tecnici e quelli superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non agibili o comunque utilizzabili;
- locali interrati e/o seminterrati il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 mt, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali;
- garage con altezza massima di mt. 2,40 e con superficie massima pari a 1mq/10mc di fabbricati residenziali, nell'impossibilità di eseguire piani interrati.

Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato sia sistemati entro il corpo del medesimo ed al di fuori ed in particolare gli impianti idrico, termico, ventilazione e comunque non usufruibili in nessun altro modo se non per le funzioni tecniche cui sono adibiti.

La sistemazione del terreno, quando comporti modifiche al piano di campagna, deve essere prevista in progetto e comunque non deve costituire pregiudizio per le caratteristiche geomorfologiche e idrologiche dell'area e del territorio circostante, nonché per i caratteri paesaggistici del luogo. Se il riporto del terreno supera l'altezza di mt 1,50 rispetto al piano di campagna, nel calcolo del volume deve comunque essere computata la parte di fabbricati che si eleva al di sopra del piano di campagna preesistente.

Per piano di campagna (terreno naturale) si intende quello preesistente allo sbancamento e/o al riporto.

B) Piani

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 mt., misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Il piano seminterrato/interrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di lunghezza non superiore a mt. 4,00.

Ancorchè interrati rispetto alla avvenuta sistemazione di terreno, costituiscono piani quei locali da considerare emergenti oltre mt. 2,50 rispetto al preesistente piano di campagna.

Costituisce piano il sottotetto che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle.

Nei fabbricati a gradoni il numero massimo dei piani si calcola sul tratto di fronte che presenta la maggiore altezza.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per le caratteristiche geomorfologiche e idrologiche dell'area e del territorio circostante e per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

C) Altezze

L'altezza della costruzione, misurata in metri è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Edilizio.

Le modalità di misurazione delle altezze dei serbatoi d'acqua, dei silos, delle antenne, dei tralicci, saranno definite e valutate nell'esame dei singoli casi in considerazione del contesto ambientale e strutturale dell'area oggetto di intervento.

Ai fini del rispetto delle distanze minime fra edifici che si fronteggiano, l'altezza si misura sul prospetto più alto.

D) Superficie coperta

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono escluse dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 mt dal filo di fabbricazione.

E) Distanze

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 mt; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semi aperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds) è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

4. Le opere interrato potranno essere realizzate su confine di proprietà e comunque mai emergere dal suolo naturale.

5. E' consentito costruire in aderenza ad altro fabbricato e, attraverso assenso scritto fra le parti (atto notarile trascritto a favore del Comune), è ammessa la riduzione delle distanze delle costruzioni, dai confini di proprietà.

6. I bassi fabbricati, in quanto ammessi dal punto G) seguente, possono essere costruiti nel rispetto delle distanze minime dai confini e dai fabbricati sanciti dal Codice Civile, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle diverse aree normative.

7. Le distanze si misurano a partire dagli aggetti rimanendo escluse unicamente quelle sporgenze o sporti costituenti semplici motivi architettonici ed ornamentali, o balconi con aggetti non superiori a mt. 1.50 così come già indicato dal comma 2).

8. Le distanze vanno comunque rispettate con riferimento ai locali interrati nei confronti delle strade e spazi pubblici.

9. E' ammessa l'aderenza fra fabbricati semprechè i muri interessati siano perfettamente in linea, non presentino soluzione di continuità.

F) Destinazione di zona

Le attività artigianali di servizio, quali ammesse nelle zone di piano, sono le attività non moleste e non in contrasto con la residenza.

G) Deroghe

E' consentita, nelle aree libere dei fabbricati esistenti, la realizzazione di tettoie, gazebi e simili, in legno, purchè di altezza massima mt 2.40 e limiti di mq 9,00.

Comune di SAN DIDERO (TO) Variante PRG - Adeguamento al PAI ed alla normativa vigente					Simbologia di PRG: In1		
Tab. TC (15/05/06)							
- Area di nuovo impianto per attività produttive - Localizzazione: - Via Pramolle in prossimità incrocio Via Braida							
Caratteristiche: - Area produttiva (piccola industria e artigianato)					Superficie territoriale: ettari : 1,130		
STATO ATTUALE	ABITANTI	presenti permanentemente	n°	TOTALE	n°	/	
		presenti saltuariamente	n°				
	VANI	utilizzati	n°	TOTALE	n°	/	
		non utilizzati o in costruzione.	n°				
	SUPERFICIE COPERTA	abitativa	mq.		totale mq.	1792	
		produttiva	mq.	1.792			
		con altra destinazione	mq				
		ruderi e/o diroccati	mc.				
	INDICE VOLUMETRICO A VANO EXTRA-RESIDENZIALE					mc/vano	/
	INDICE VOLUMETRICO PER ABITANTE					mc/ab	/
	DENSITA' INSEDIATIVA TERRITORIALE					ab/ha	/
	superficie territoriale dell'area			mq.	11.300		

PREVIS. DI PIANO	superficie fondiaria dell'area	mq.	9.500		
	superficie coperta complessiva ammessa	mq	r/c=1/3 di mq 9500 = mq 3166		

Comune di SAN DIDERO (TO) Variante PRG: Adeguamento al PAI ed alla normativa vigente Tab. TC (15/05/06)					Simbologia di PRG: In2		
- Area di nuovo impianto destinata alla piccola industria, all'artigianato e per attività terziarie Localizzazione: - In fascia compresa fra SS n° 25 e Autostrada A 32							
Caratteristiche: - Area produttiva e terziaria					Superficie territoriale: ettari: 7,580		
STATO ATTUALE	ABITANTI	presenti permanentemente	n°	TOTALE	n°	/	
		presenti saltuariamente	n°				
	VANI	utilizzati	n°	TOTALE	n°	/	
		non utilizzati o in costruzione.	n°				
	SUPERF. COPERTA	abitativa	mc.	TOTALE	= mq	2.224	
		produttiva	mq.				
		con altra destinazione	mq 2.224				
		ruderi e/o diroccati	mc.				
	INDICE DI AFFOLLAMENTO NEI VANI ABITATI					ab/ vano	/
	INDICE VOLUMETRICO A VANO EXTRA-RESIDENZIALE					mc/ vano	/
PREV. DI PIANO	superficie territoriale dell'area		mq		75.800		
	superficie fondiaria		mq 75.800- mq 3790=				
	superficie coperta complessiva edificabile		mq 72.010x0,50/mq/mq		mq	36.005	
	superf. utile dell'intervento =						

$\frac{3}{4}$ della superficie fondiaria dell'area	mq 72.010 x $\frac{3}{4}$	mq	54.007,5
Note:			
La superficie minima da assegnare a P.E.C. sarà pari a mq 72.010 x 2/3 = mq 48.006			

Comune di SAN DIDERO (TO) VARIANTE PRG - Adeguamento al PAI ed alla normativa vigente				Simbologia di PRG:		
Tab. TC (15/05/06)				lp1		
- Area per attività produttive esistenti -						
Localizzazione: - In zona compresa fra Bruzolo-FF.SS.-Cimitero						
Caratteristiche: - Area produttiva esistente da assoggettare a riordino e completamento				Superficie territoriale: mq : 65.550		
STATO ATTUALE	ABITANTI IN UFFICI	presenti permanentemente		TOTALE	n°	6
		presenti saltuariamente	n° 6			
	VANI TERZIARI	abitati permanentem.	n°	TOTALE	n°	12
		abitati saltuariamente	n° 12			
	VOLUMETRIA AD UFFICI		mc 1.440			
	SUPERFICIE LORDA COMPLESS. DI CALPESTIO	industriale	mq 10.865	TOTALE	mq	11.325
		ad uffici	mq 460			
		con altra destinazione	mq ---			
	INDICE DI AFFOLLAM.	nei vani abitati permanentemente		ab/vano	50	
		nei vani abitati saltuariamente		ab/vano	---	
INDICE VOLUMETRICO A VANO RESIDENZIALE				mc/vano	120	
INDICE VOLUMETRICO PER ABITANTE				mc/ab	240	
DENSITA' INSEDIATIVA TERRITORIALE				ab/ha	0,11	
PREVISIONE DI PIANO	C.I.R. NEI VANI ABITATI		abitanti insediabili	n°	6	
	C.I.R. NEI VANI NON ABITATI	indice di affollamento		ab/vano		
		vani effettiv.utilizzati		n°		
		abitanti insediabili		n°		
	INDICE VOLUMETRICO PER ABITANTE				mc/ab	
	SUP. DI NUOVA FORMAZ. USO PRODUTT. E TERZ. DI SERVIZIO ALLA FABBRICA	superficie edificata		mq		
		superf. lorda di nuova formazione		mq		
		abitanti insediabili	n°	6		
Superficie fondiaria = mq 65.550 - mq 2.335 = mq 63.215 Superf.massima coperta = 1/2 della superf. fond. (mq 63.215/2) = mq 31.607						
Note:						