



## **Città di Moncalieri**

**Città Metropolitana di Torino**

**VARIANTE URBANISTICA N. 78 AI SENSI DELL' ART. 17  
COMMA 5 DELLA L.R. N. 56/77 E S.M.I. AL VIGENTE PIANO  
REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON D.G.R. N. 33-204  
DEL 12.06.00**

**" CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E  
INTEGRAZIONE DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE  
COMPLEMENTARI IN AMBITO COLLINARE "**

### **ESTRATTO ELABORATO D2 - "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Volume II"**

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n.                      del

Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n.                      del

Progettista

Arch. Federico Bianchessi  
via Malombra 11  
26100 Cremona  
c.f. BNC FRC 71E30 D150V  
p. IVA 01585640194

Responsabile del Procedimento

Arch. Nicola Palla  
Dirigente del Settore  
Sviluppo e Gestione del Territorio  
Piazza Vittorio Emanuele II  
10024 Moncalieri

Co-progettista

Arch. Nicola Palla

Collaboratori

Arch. Claudio Boccardo  
Ing. Emanuele Pennazio  
Dott. Gianluca Gargiulo

**NOTA PER LA LETTURA DEL TESTO:**

- In **grassetto** le parti aggiunte al testo in vigore
- In ~~barrato~~ le parti stralciate al testo in vigore

## (TESTO CON EVIDENZIAMENTO DELLE DIFFERENZE)

### Art. 28 –1 – 3 –1

Ar3/1

Monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali, compresi negli elenchi di cui alla legge 29/6/1939 n° 1497 ed alla legge 1/6/1939 n° 1089 o individuati come tali nelle cartografie della presente revisione, con relative aree di pertinenza, e gli edifici rustici e di carattere accessorio annessi.

<a href="#">INDICI ( Art. 20)</a>	E' ammessa la conservazione della volumetria esistente
USI PREVISTI (Art.26)	<a href="#">R1, R2, R3, LP1, LP2, S6, S7, RA1, PA1, PA4</a> , <b>inoltre solo in ambito collinare PA3 e TA</b>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Per gli edifici principali: Mo, Ms, <a href="#">Rc, Ric</a></li><li>• Per gli edifici rustici o di carattere accessorio: <a href="#">Mo, Ms, Ric, Ris A e B</a></li><li>• Per elementi accessori non coevi e costituenti superfetazioni: Ris A e B, <a href="#">Drs</a></li></ul>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Autorizzazione o concessione singola

#### NORMATIVA PARTICOLARE

1. Sarà facoltà dell'Amministrazione, permettere usi diversi da quelli previsti, purché funzionali alle tipologie degli edifici e allo spirito del. restauro, recupero e riutilizzo di tali edifici di carattere storico-artistico.
2. Sarà possibile chiudere le parti aperte (tettoie, fienili ecc. ) e destinare i volumi ricavati agli usi previsti, come pure a tali usi possono essere destinati, dopo opportuno risanamento, stalle, scuderie ed ogni altro volume accessorio non più utile all'attività agricola
3. Sulle aree di pertinenza degli edifici sarà ammessa la sistemazione o risistemazione delle aree a verde con conservazione, restauro, ripristino delle sistemazioni verdi e delle alberature di pregio; le nuove sistemazioni dovranno essere attuate con tecniche e materiali coerenti con l'ambiente; si intendono per aree di pertinenza le aree in proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare, o quelle risultanti e definite dalle originarie recinzioni.
4. Potranno essere inserite in tali aree attrezzature per il. gioco e il. tempo libero quali campi da tennis o piscine purché le stesse siano attuate con materiali e finiture tali da salvaguardare l'ambiente circostante.
5. Potranno essere realizzati posti macchina nel numero necessario alle unità immobiliari esistenti o previste; tali parcheggi dovranno essere di norma realizzati in sotterraneo, sfruttando le pendenze del terreno ed evitando rampe di accesso che provochino fenditure profonde nel terreno.
6. Per le sistemazioni esterne, in particolare per piscine e campi da tennis, dovranno essere sfruttate parti dell'area esterna tali da non dover operare scavi e movimenti di terra che alterino in modo sensibile il profilo naturale del terreno.
7. I nuovi muri di sostegno, dovranno di norma non superare l'altezza di m 2,00 fuori terra, essere distanziati tra di loro di una misura almeno pari alla loro altezza; dovranno inoltre essere realizzati con tecniche e materiali costruttivi coerenti con l'ambiente;
8. Ove si renda strettamente necessario prevedere nuove attrezzature tecniche per l'eventuale azienda agricola, la superficie coperta delle stesse non potrà superare il decimo della superficie fondiaria libera del lotto di pertinenza dell'edificio residenziale, le altezze non potranno superare i m 7,50 e i materiali e

le forme dovranno essere coerenti con le preesistenze e l'ambiente;

9. Saranno ammessi interventi di restauro o ripristino di muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente con eliminazione o sostituzione di elementi deturpanti.
10. Ove si rendano necessarie opere di recinzione per parti mancanti o demolite, le stesse dovranno essere realizzate con gli stessi materiali di quelli precedenti o di altri aventi gli stessi requisiti sia strutturali che estetici di quelli precedenti.
11. Potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni di elementi accessori costituenti superfetazioni, non coevi e non coerenti con gli edifici principali, purché senza aumento delle superfici lorde sviluppate esistenti; tali ricostruzioni potranno avvenire anche in sito diverso purché sempre nella stessa proprietà e nel massimo rispetto delle tipologie e senza alterare i caratteri ambientali del complesso. Il presente comma trova applicazione solo per le parti non coeve realizzate alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. del 24/11/1995 e che risultino essere legittime o legittimate. Detti edifici potranno essere recuperati agli usi previsti quando abbiano l'altezza minima idonea agli stessi. Edifici con altezze inferiori potranno essere recuperati esclusivamente per usi pertinenziali
12. Inoltre potranno essere realizzate serre fisse purché non coprano più del terzo della superficie libera dei lotti contigui e sede dell'azienda e delle relative residenze. Almeno il 10% di tali lotti liberi dovrà essere piantumato con alberi di alto fusto (anche alberi da frutta).
13. Nella presente categoria è inserito il Castello di Moncalieri classificato dal Piano Territoriale Regionale come "architetture o insieme di beni architettonici di interesse regionale "; parte del Castello riveste funzioni museali; altre destinazioni dovranno essere concordate con la Regione e la Soprintendenza ai beni architettonici ed ambientali .
14. Per gli edifici Ar3/1 non compresi negli elenchi di cui alla legge 29/06/1939 n. 1497 ed alla legge 01/06/1939 n. 1089, gli interventi che richiedono il rilascio di concessione edilizia saranno soggetti a quanto prescritto dall'ultimo comma dell'art.49 della L.U.R.
15. **Le destinazioni d'uso PA3 e TA previste in ambito collinare saranno ammesse purché funzionali alle tipologie degli edifici esistenti e garantendone la conservazione dei caratteri formali, architettonici, stilistici originali e/o storici.**

Art. 28 - 1 – 4	Av - Avc
Aree collinari agricole di prevalente interesse ambientale. Singoli edifici manufatti non compresi negli edifici di categoria Ar 3, comprese le aree di pertinenza.	
<u>INDICI ( Art. 20)</u>	Come Ar3/1
USI PREVISTI (Art.26)	Come Ar3/1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Ar3/3 e <u>Cas</u> (solo ampliamenti e sopraelevazioni su edifici esistenti)
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Ar3/1  Per elementi accessori non coevi e costituenti superfetazioni <u>Ria A e B</u> , <u>Cas</u> , <u>Drs</u>
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli edifici civili esistenti potranno essere ampliati nella misura massima del 20% della loro superficie lorda di pavimento esistente edificata chiusa da pareti; con esclusione delle superfici aperte anche da un solo lato. Per gli ampliamenti ammessi dovranno essere utilizzati prioritariamente gli spazi aperti esistenti. L'ampliamento non deve comunque superare gli 80 mq.</li> <li>2. Le aziende agricole con annessa residenza esistenti potranno continuare la loro attività e saranno soggette alla normativa delle aree agricole per quanto non in contrasto con le prescrizioni della zona collinare.</li> <li>3. Per quanto non in contrasto con le prescrizioni sopra riportate valgono le Prescrizioni Particolari di Ar 3/1 (serre etc. )</li> <li>4. Le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte, comprese le serre fisse, dovranno essere convogliate in apposita vasca di raccolta a tenuta stagna di adeguate dimensioni.</li> <li>5. Per tutti gli interventi, nel momento della richiesta di concessione, dovranno essere presentati elaborati riportanti in modo dettagliato, con rilievo plani-altimetrico strumentale, le sistemazioni esterne, sia come stato di fatto che come progetto, con l'impegno al mantenimento delle aree esterne sia per le parti a parco o giardino sia per le parti coltivate.</li> <li>6. Scavi e movimenti di terra eventualmente necessari per l'attuazione degli interventi dovranno essere limitati al massimo ed essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza e coperti con terreno vegetale</li> <li>7. Saranno comunque consentite la attività di coltivazione agricola.</li> <li>8. <b>Per le destinazioni d'uso PA3 e TA si applica inoltre il punto 15 della Normativa Particolare delle aree Ar 3/1.</b></li> </ol>	

Art. 28 - 3 – 3		Cr3
Aree in gran parte edificate nella parte collinare (art. 1.3 punto f L. U. R.)		
INDICI ( Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"><li>densità fondiaria (If) 0,30 mc/mq</li><li>altezza massima (H) 7,00 m (2 p.f.t. più mansardato)</li></ul>	
USI PREVISTI (Art.26)	R1, R2, LP1, T1, S1, S3	
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti	
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Concessione singola, S.U.E. o concessione convenzionata	
NORMATIVA PARTICOLARE		
1	Per gli interventi di completamento con previsione di nuove edificazioni le tipologie dovranno essere di tipo uni e bifamiliari; la viabilità di accesso ai lotti dovrà garantire adeguati spazi di manovra esterni all'area di pertinenza. Nel caso in cui l'area di intervento (costituita anche da più lotti contigui edificabili) risulti superiore a 5000 mq., l'attuazione sarà subordinata alla redazione di SUE o a concessione convenzionata ex art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. che stabiliranno le quantità di standard, in base all'art.7 delle presenti norme, finalizzate al reperimento in loco degli spazi per il parcheggio pubblico e relativi spazi di manovra. Si considerano lotti liberi edificabili quelli che alla data di presentazione dell'istanza risultino derivanti da un frazionamento catastale anteriore alla data del 24.11.95, che non hanno al loro interno edifici residenziali esistenti di tipo civile; si considerano contigui uno o piu' lotti quando confinano tra di loro per almeno un lato.	
2	Le tipologie a schiera possono essere ammesse in via eccezionale a giudizio dell'amministrazione comunale.	
3	Gli interventi non dovranno alterare in modo sensibile, le linee naturali del Terreno.	
4	Per gli edifici esistenti (al 24.11.95) sarà ammesso il recupero a fini abitativi degli spazi esistenti al piano terreno, purché rispondano a requisiti di abitabilità. Sarà inoltre ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti (su edifici esistenti a 2 piani fuori terra e con tetti già a falde). In tal caso sarà ammesso un aumento del piano di imposta del tetto pari a un massimo di 80 cm. purché le pendenze non superino il 50%. Gli interventi sopra descritti potranno essere attuati anche in supero agli indici di edificabilità e potranno essere realizzati nei limiti predetti, anche tetti a capanna, abbaini e terrazzi.	
5	Nell'area Cr3* gli interventi saranno ammessi con S.U.E. o con concessione convenzionata di cui al comma 5 art.49 della LUR fermo restando la quantità di aree a servizi, con una densità territoriale di 0,40 mc/mq, una densità fondiaria di 1 mc/mq, un'altezza di 2 p.f. terra con mansarde. Le aree per servizi urbani dovranno essere reperite nella misura prevista dall'art.21 della LUR e la loro collocazione così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE.	
6	Per gli edifici esistenti con densità fondiaria superiore a quella prevista e con superficie fondiaria anche solo in parte ricadente in area a verde ecologico (Ve) saranno ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia di tipo A e B (di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'art. 25 delle presenti N.t.a.) a condizione che non comportino aumento delle superfici coperte e/o impermeabili.	
7	Per le aree Cr3 e Cr3* che ricadono in zone a verde privato di qualificazione ecologica (Ve) individuate negli elaborati "C7", fatto salvo quanto previsto al precedente punto 4), si applicano le prescrizioni dell'art. 30 bis delle presenti N.t.a..	

## Art. 30 bis

### Particolari prescrizioni delle aree a Verde ecologico (Ve)

1. Le aree a Verde ecologico (Ve) comprendono le zone a verde privato di qualificazione ecologica degli insediamenti. Esse sono individuate con apposito simbolo sulla cartografia del Piano, sono finalizzate a recuperare, ripristinare o migliorare le funzioni ecosistemiche, anche su aree già impermeabilizzate o ambientalmente compromesse, attraverso interventi di de-impermeabilizzazione, finalizzate al recupero delle condizioni di naturalità del suolo, nonché a migliorare e/o ripristinare la connettività ecologica e i valori ambientali delle superfici libere da edifici e manufatti.
2. Il recupero della naturalità del suolo, delle funzioni ecosistemiche e di connettività ecologica dovrà favorire la piantumazione di specie arboreo-arbustive esclusivamente autoctone. Il rafforzamento dei versanti e le opere di mitigazione della vulnerabilità dovranno privilegiare l'impiego di tecniche d'ingegneria naturalistica.
3. Nelle aree a Verde ecologico (Ve), non si applicano gli indici, gli usi e gli interventi indicati nelle schede di cui all'art. 28 delle presenti N.t.a. e sono fatte salve le Modalità di attuazione e la Normativa particolare per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. Le aree a Verde ecologico (Ve) sono costituite:
  - dalle aree destinate all'attività agricola, o in condizione di naturalità;
  - dalla superficie fondiaria delle unità immobiliari esistenti, prive di indice di edificabilità, che potranno essere impiegate esclusivamente per la formazione di aree a verde privato in piena terra ai sensi di cui all'art. 24 comma 1 lett. b) e c) delle presenti N.t.a..
5. Per gli edifici esistenti che ricadono nelle aree a Verde ecologico (Ve) sarà ammessa la conservazione della volumetria esistente e saranno ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro conservativo e Risanamento conservativo (di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 25 delle presenti N.t.a.) senza cambio di destinazione d'uso.
6. Per gli edifici esistenti ricadenti (anche solo in parte) nelle aree a Verde ecologico (Ve), sarà ammessa la Demolizione, Ricostruzione e sostituzione (di cui al punto 7 dell'art. 25 delle presenti N.t.a.) senza cambio di destinazione d'uso, in posizione diversa da quella preesistente, anche in esubero all'indice di densità fondiaria di cui all'art. 28, a condizione che siano rispettate tutte le seguenti prescrizioni:
  - L'edificio ricostruito insista sulla medesima zona normativa di provenienza di cui all'art. 28 e sia esterna alle aree a Verde ecologico (Ve) dell'edificio proposto in demolizione;
  - L'edificio ricostruito insista sul terreno pertinenziale dell'edificio proposto in demolizione e/o confinante con il medesimo;
7. Nelle aree a Verde ecologico (Ve) non potrà essere ridotta l'estensione dei suoli agricoli o in condizione di naturalità o seminaturalità non impermeabilizzati e non dovranno essere disturbati da manufatti, opere e/o movimenti terra, anche se contenuti, ad eccezione:
  - delle opere di mitigazione della vulnerabilità idrogeologica;
  - delle opere di urbanizzazione primaria a rete e/o degli allacciamenti privati ai medesimi non altrimenti localizzabili;
  - delle recinzioni in forma di siepe viva di cui all'art. 35 punto 6 delle presenti N.t.a. con esclusione della tipologia prevista al punto 1 del medesimo.
  - dei movimenti terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le

**pratiche agro-silvo-pastorali.**

- 8. Nel caso in cui la superficie fondiaria ricada anche solo in parte in area Ve, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il progetto dell'intervento deve essere esteso all'intera area pertinenziale dovrà documentare le azioni/interventi previsti per migliorare le condizioni preesistenti ai fini di cui al punto 1.**
- 9. Nel caso in cui le condizioni orografiche, le dimensioni o aspetti tecnici non consentano gli interventi di mitigazione e/o compensazione e/o miglioramento sulle aree a Verde ecologico (Ve) i medesimi potranno essere posti in essere sull'area pertinenziale immediatamente adiacente.**



(TESTO COORDINATO)

**Art. 28 –1 – 3 –1**

**Ar3/1**

Monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali, compresi negli elenchi di cui alla legge 29/6/1939 n° 1497 ed alla legge 1/6/1939 n° 1089 o individuati come tali nelle cartografie della presente revisione, con relative aree di pertinenza, e gli edifici rustici e di carattere accessorio annessi.

<a href="#">INDICI ( Art. 20)</a>	E' ammessa la conservazione della volumetria esistente
USI PREVISTI (Art.26)	<a href="#">R1, R2, R3, LP1, LP2, S6, S7, RA1, PA1, PA4</a> , inoltre solo in ambito collinare PA3 e TA
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Per gli edifici principali: Mo, Ms, <a href="#">Rc, Ric</a></li><li>• Per gli edifici rustici o di carattere accessorio: <a href="#">Mo, Ms, Ric, Ris A e B</a></li><li>• Per elementi accessori non coevi e costituenti superfetazioni: Ris A e B, <a href="#">Drs</a></li></ul>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Autorizzazione o concessione singola

**NORMATIVA PARTICOLARE**

1. Sarà facoltà dell'Amministrazione, permettere usi diversi da quelli previsti, purché funzionali alle tipologie degli edifici e allo spirito del. restauro, recupero e riutilizzo di tali edifici di carattere storico-artistico.
2. Sarà possibile chiudere le parti aperte (tettoie, fienili ecc. ) e destinare i volumi ricavati agli usi previsti, come pure a tali usi possono essere destinati, dopo opportuno risanamento, stalle, scuderie ed ogni altro volume accessorio non più utile all'attività agricola
3. Sulle aree di pertinenza degli edifici sarà ammessa la sistemazione o risistemazione delle aree a verde con conservazione, restauro, ripristino delle sistemazioni verdi e delle alberature di pregio; le nuove sistemazioni dovranno essere attuate con tecniche e materiali coerenti con l'ambiente; si intendono per aree di pertinenza le aree in proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare, o quelle risultanti e definite dalle originarie recinzioni.
4. Potranno essere inserite in tali aree attrezzature per il. gioco e il. tempo libero quali campi da tennis o piscine purché le stesse siano attuate con materiali e finiture tali da salvaguardare l'ambiente circostante.
5. Potranno essere realizzati posti macchina nel numero necessario alle unità immobiliari esistenti o previste; tali parcheggi dovranno essere di norma realizzati in sotterraneo, sfruttando le pendenze del terreno ed evitando rampe di accesso che provochino fenditure profonde nel terreno.
6. Per le sistemazioni esterne, in particolare per piscine e campi da tennis, dovranno essere sfruttate parti dell'area esterna tali da non dover operare scavi e movimenti di terra che alterino in modo sensibile il profilo naturale del terreno.
7. I nuovi muri di sostegno, dovranno di norma non superare l'altezza di m 2,00 fuori terra, essere distanziati tra di loro di una misura almeno pari alla loro altezza; dovranno inoltre essere realizzati con tecniche e materiali costruttivi coerenti con l'ambiente;
8. Ove si renda strettamente necessario prevedere nuove attrezzature tecniche per l'eventuale azienda agricola, la superficie coperta delle stesse non potrà superare il decimo della superficie fondiaria libera del lotto di pertinenza dell'edificio residenziale, le altezze non potranno superare i m 7,50 e i materiali e

le forme dovranno essere coerenti con le preesistenze e l'ambiente;

9. Saranno ammessi interventi di restauro o ripristino di muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente con eliminazione o sostituzione di elementi deturpanti.
10. Ove si rendano necessarie opere di recinzione per parti mancanti o demolite, le stesse dovranno essere realizzate con gli stessi materiali di quelli precedenti o di altri aventi gli stessi requisiti sia strutturali che estetici di quelli precedenti.
11. Potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni di elementi accessori costituenti superfetazioni, non coevi e non coerenti con gli edifici principali, purché senza aumento delle superfici lorde sviluppate esistenti; tali ricostruzioni potranno avvenire anche in sito diverso purché sempre nella stessa proprietà e nel massimo rispetto delle tipologie e senza alterare i caratteri ambientali del complesso. Il presente comma trova applicazione solo per le parti non coeve realizzate alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. del 24/11/1995 e che risultino essere legittime o legittimate. Detti edifici potranno essere recuperati agli usi previsti quando abbiano l'altezza minima idonea agli stessi. Edifici con altezze inferiori potranno essere recuperati esclusivamente per usi pertinenziali
12. Inoltre potranno essere realizzate serre fisse purché non coprano più del terzo della superficie libera dei lotti contigui e sede dell'azienda e delle relative residenze. Almeno il 10% di tali lotti liberi dovrà essere piantumato con alberi di alto fusto (anche alberi da frutta).
13. Nella presente categoria è inserito il Castello di Moncalieri classificato dal Piano Territoriale Regionale come "architetture o insieme di beni architettonici di interesse regionale "; parte del Castello riveste funzioni museali; altre destinazioni dovranno essere concordate con la Regione e la Soprintendenza ai beni architettonici ed ambientali .
14. Per gli edifici Ar3/1 non compresi negli elenchi di cui alla legge 29/06/1939 n. 1497 ed alla legge 01/06/1939 n. 1089, gli interventi che richiedono il rilascio di concessione edilizia saranno soggetti a quanto prescritto dall'ultimo comma dell'art.49 della L.U.R.
- 15.** Le destinazioni d'uso PA3 e TA previste in ambito collinare, saranno ammesse purché funzionali alle tipologie degli edifici esistenti, garantendo la conservazione dei caratteri formali, architettonici e stilistici.

Art. 28 - 1 – 4	Av - Avc
Aree collinari agricole di prevalente interesse ambientale. Singoli edifici manufatti non compresi negli edifici di categoria Ar 3, comprese le aree di pertinenza.	
<u>INDICI ( Art. 20)</u>	Come Ar3/1
USI PREVISTI (Art.26)	Come Ar3/1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Ar3/3 e <u>Cas</u> (solo ampliamenti e sopraelevazioni su edifici esistenti)
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Ar3/1  Per elementi accessori non coevi e costituenti superfetazioni <u>Ria A e B</u> , <u>Cas</u> , <u>Drs</u>
<p><b>NORMATIVA PARTICOLARE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli edifici civili esistenti potranno essere ampliati nella misura massima del 20% della loro superficie lorda di pavimento esistente edificata chiusa da pareti; con esclusione delle superfici aperte anche da un solo lato. Per gli ampliamenti ammessi dovranno essere utilizzati prioritariamente gli spazi aperti esistenti. L'ampliamento non deve comunque superare gli 80 mq.</li> <li>2. Le aziende agricole con annessa residenza esistenti potranno continuare la loro attività e saranno soggette alla normativa delle aree agricole per quanto non in contrasto con le prescrizioni della zona collinare.</li> <li>3. Per quanto non in contrasto con le prescrizioni sopra riportate valgono le Prescrizioni Particolari di Ar 3/1 (serre etc. )</li> <li>4. Le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte, comprese le serre fisse, dovranno essere convogliate in apposita vasca di raccolta a tenuta stagna di adeguate dimensioni.</li> <li>5. Per tutti gli interventi, nel momento della richiesta di concessione, dovranno essere presentati elaborati riportanti in modo dettagliato, con rilievo plani-altimetrico strumentale, le sistemazioni esterne, sia come stato di fatto che come progetto, con l'impegno al mantenimento delle aree esterne sia per le parti a parco o giardino sia per le parti coltivate.</li> <li>6. Scavi e movimenti di terra eventualmente necessari per l'attuazione degli interventi dovranno essere limitati al massimo ed essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza e coperti con terreno vegetale</li> <li>7. Saranno comunque consentite la attività di coltivazione agricola.</li> <li>8. Per le destinazioni d'uso PA3 e TA si applica inoltre il punto 15 della Normativa Particolare delle aree Ar 3/1.</li> </ol>	

Art. 28 - 3 – 3		Cr3
Aree in gran parte edificate nella parte collinare (art. 1.3 punto f L. U. R.)		
INDICI ( Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"><li>densità fondiaria (If) 0,30 mc/mq</li><li>altezza massima (H) 7,00 m (2 p.f.t. più mansardato)</li></ul>	
USI PREVISTI (Art.26)	<a href="#">R1, R2, LP1, T1, S1, S3</a>	
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti	
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Concessione singola, <a href="#">S.U.E.</a> o concessione convenzionata	
NORMATIVA PARTICOLARE		
1	<p>Per gli interventi di completamento con previsione di nuove edificazioni le tipologie dovranno essere di tipo uni e bifamiliari; la viabilità di accesso ai lotti dovrà garantire adeguati spazi di manovra esterni all'area di pertinenza. Nel caso in cui l'area di intervento (costituita anche da più lotti contigui edificabili) risulti superiore a 5000 mq., l'attuazione sarà subordinata alla redazione di SUE o a concessione convenzionata ex art. 49, comma 5 della <u>L.R. 56/77 e s.m.i.</u> che stabiliranno le quantità di standard, in base all'art.7 delle presenti norme, finalizzate al reperimento in loco degli spazi per il parcheggio pubblico e relativi spazi di manovra. Si considerano lotti liberi edificabili quelli che alla data di presentazione dell'istanza risultino derivanti da un frazionamento catastale anteriore alla data del 24.11.95, che non hanno al loro interno edifici residenziali esistenti di tipo civile; si considerano contigui uno o piu' lotti quando confinano tra di loro per almeno un lato.</p>	
2	<p>Le tipologie a schiera possono essere ammesse in via eccezionale a giudizio dell'amministrazione comunale.</p>	
3	<p>Gli interventi non dovranno alterare in modo sensibile, le linee naturali del Terreno.</p>	
4	<p>Per gli edifici esistenti (al 24.11.95) sarà ammesso il recupero a fini abitativi degli spazi esistenti al piano terreno, purché rispondano a requisiti di abitabilità. Sarà inoltre ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti (su edifici esistenti a 2 piani fuori terra e con tetti già a falde). In tal caso sarà ammesso un aumento del piano di imposta del tetto pari a un massimo di 80 cm. purché le pendenze non superino il 50%. Gli interventi sopra descritti potranno essere attuati anche in supero agli indici di edificabilità e potranno essere realizzati nei limiti predetti, anche tetti a capanna, abbaini e terrazzi.</p>	
5	<p>Nell'area Cr3* gli interventi saranno ammessi con S.U.E. o con concessione convenzionata di cui al comma 5 art.49 della LUR fermo restando la quantità di aree a servizi, con una densità territoriale di 0,40 mc/mq, una densità fondiaria di 1 mc/mq, un'altezza di 2 p.f. terra con mansarde. Le aree per servizi urbani dovranno essere reperite nella misura prevista dall'art.21 della LUR e la loro collocazione così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE.</p>	
6	<p>Per gli edifici esistenti con densità fondiaria superiore a quella prevista e con superficie fondiaria anche solo in parte ricadente in area a verde ecologico (Ve) saranno ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia di tipo A e B (di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'art. 25 delle presenti N.t.a.) a condizione che non comportino aumento delle superfici coperte e/o impermeabili.</p>	
7	<p>Per le aree Cr3 e Cr3* che ricadono in zone a verde privato di qualificazione ecologica (Ve) individuate negli elaborati "C7", fatto salvo quanto previsto al precedente punto 4), si applicano le prescrizioni dell'art. 30 bis delle presenti N.t.a..</p>	

## Art. 30 bis

### Particolari prescrizioni delle aree a Verde ecologico (Ve)

1. Le aree a Verde ecologico (Ve) comprendono le zone a verde privato di qualificazione ecologica degli insediamenti. Esse sono individuate con apposito simbolo sulla cartografia del Piano, sono finalizzate a recuperare, ripristinare o migliorare le funzioni ecosistemiche, anche su aree già impermeabilizzate o ambientalmente compromesse, attraverso interventi di de-impermeabilizzazione, finalizzate al recupero delle condizioni di naturalità del suolo, nonché a migliorare e/o ripristinare la connettività ecologica e i valori ambientali delle superfici libere da edifici e manufatti.
2. Il recupero della naturalità del suolo, delle funzioni ecosistemiche e di connettività ecologica dovrà favorire la piantumazione di specie arboreo-arbustive esclusivamente autoctone. Il rafforzamento dei versanti e le opere di mitigazione della vulnerabilità dovranno privilegiare l'impiego di tecniche d'ingegneria naturalistica.
3. Nelle aree a Verde ecologico (Ve), non si applicano gli indici, gli usi e gli interventi indicati nelle schede di cui all'art. 28 delle presenti N.t.a. e sono fatte salve le Modalità di attuazione e la Normativa particolare per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. Le aree a Verde ecologico (Ve) sono costituite:
  - dalle aree destinate all'attività agricola, o in condizione di naturalità;
  - dalla superficie fondiaria delle unità immobiliari esistenti, prive di indice di edificabilità, che potranno essere impiegate esclusivamente per la formazione di aree a verde privato in piena terra ai sensi di cui all'art. 24 comma 1 lett. b) e c) delle presenti N.t.a..
5. Per gli edifici esistenti che ricadono nelle aree a Verde ecologico (Ve) sarà ammessa la conservazione della volumetria esistente e saranno ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro conservativo e Risanamento conservativo (di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 25 delle presenti N.t.a.) senza cambio di destinazione d'uso.
6. Per gli edifici esistenti ricadenti (anche solo in parte) nelle aree a Verde ecologico (Ve), sarà ammessa la Demolizione, Ricostruzione e sostituzione (di cui al punto 7 dell'art. 25 delle presenti N.t.a.) senza cambio di destinazione d'uso, in posizione diversa da quella preesistente, anche in esubero all'indice di densità fondiaria di cui all'art. 28, a condizione che siano rispettate tutte le seguenti prescrizioni:
  - L'edificio ricostruito insista sulla medesima zona normativa di provenienza di cui all'art. 28 e sia esterna alle aree a Verde ecologico (Ve) dell'edificio proposto in demolizione;
  - L'edificio ricostruito insista sul terreno pertinenziale dell'edificio proposto in demolizione e/o confinante con il medesimo;
7. Nelle aree a Verde ecologico (Ve) non potrà essere ridotta l'estensione dei suoli agricoli o in condizione di naturalità o seminaturalità non impermeabilizzati e non dovranno essere disturbati da manufatti, opere e/o movimenti terra, anche se contenuti, ad eccezione:
  - delle opere di mitigazione della vulnerabilità idrogeologica;
  - delle opere di urbanizzazione primaria a rete e/o degli allacciamenti privati ai medesimi non altrimenti localizzabili;
  - delle recinzioni in forma di siepe viva di cui all'art. 35 punto 6 delle presenti N.t.a. con esclusione della tipologia prevista al punto 1 del medesimo.
  - dei movimenti terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali.

8. Nel caso in cui la superficie fondiaria ricada anche solo in parte in area Ve, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il progetto dell'intervento deve essere esteso all'intera area pertinenziale dovrà documentare le azioni/interventi previsti per migliorare le condizioni preesistenti ai fini di cui al punto 1.
9. Nel caso in cui le condizioni orografiche, le dimensioni o aspetti tecnici non consentano gli interventi di mitigazione e/o compensazione e/o miglioramento sulle aree a Verde ecologico (Ve) i medesimi potranno essere posti in essere sull'area pertinenziale immediatamente adiacente.