

COMUNE DI VILLANOVA C.SE

Provincia di Torino

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato con D.C.R. n.42-20717 del 7 luglio 1997

VARIANTE PARZIALE N.3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO INTEGRATO E COORDINATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE DAL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N.3



INDICE

TITOLO I 5	
DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art.1 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.	5
Art.2 DISPOSIZIONI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL P.R.G.	6
TITOLO II.....	8
ATTUAZIONE DEL P.R.G.	8
Art. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE	8
3.1 - Piani esecutivi convenzionati.....	9
3.2 - Piani di recupero (P.d.R.).....	9
3.3 - Concessioni.....	11
3.4 - Autorizzazioni.....	12
3.5 - Convenzioni e atti di impegno unilaterale.....	13
Art. 4 PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI	14
4.1 - Area.....	14
4.2 - Destinazioni d'uso.....	14
4.3 - Destinazione d'uso specifico.....	14
4.4 - Superficie territoriale.....	14
4.5 - Superficie fondiaria.....	14
4.6 - Densità territoriale di popolazione.....	14
4.7 - Densità territoriale edilizia	14
4.8 - Densità fondiaria edilizia	15
4.9 - Indice fondiario di cubatura:.....	15
4.10 - Indice fondiario di copertura:.....	15
4.11 - Indice territoriale di cubatura:.....	15
Art. 5 PARAMETRI EDILIZI : DEFINIZIONI	16
5.1 - Criteri di calcolo della volumetria.....	16
5.2 - Altezza.....	16
5.3 - Sistemazione e riporti del terreno e quote di riferimento.....	17
5.4 - Superficie coperta.....	17
5.5 - Superficie utile.....	17
5.6 - Indice di copertura.....	17
5.7 - Rapporto di copertura.....	17
5.7 bis - Indice di utilizzazione territoriale (Iut).....	17
5.8 - Bassi fabbricati.....	18
5.9 - Distanze.....	18
5.10 - Tipi di fabbricazione.....	18
TITOLO III 20	
CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICAZIONE	20
Art. 6 CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICAZIONE	20
6.1 - Capacità insediativa di piano: si veda il quadro sinottico di cui all'allegato A).....	20
6.2 - Osservanza dei parametri e applicazione degli indici.....	20
6.3 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree agricole.....	20
6.4 - Impianti di autolavaggio.....	21
6.5 - Attività di rottamazione, depositi di roulotte e autoveicoli.....	21
6.6 - Aree a verde privato ed a parcheggio privato.....	22
6.7 - Recinzioni.....	22
6.8 - Impianti di distribuzione carburanti.....	22

6.9 - Serbatoi per combustibile.....	22
TITOLO IV	23
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO COMUNALE E CLASSI DI INTERVENTO	23
Art. 7 CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	23
7.1 - Aree destinate ad impianti pubblici ed attrezzature di interesse pubblico.....	23
7.2 - Aree destinate ad usi residenziali.....	25
7.3 - Aree destinate ad impianti produttivi.....	25
7.4 Aree destinate ad attività agricole.....	26
7.5 Aree a parco.....	29
Art 8 CLASSI DI INTERVENTO	31
8.1 Tessuto edilizio centrale di impianto storico - zona di recupero (Cs).....	31
A) Modalità operative di intervento	31
8.2 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (Ri)	35
8.3 Ambiti consolidati e da sottoporre a ristrutturazione edilizia (Es).....	35
8.4 Ambiti di completamento e nuovo insediamento(Co e Co*).....	37
8.5 Manufatti e insediamenti produttivi consolidati (Ir).....	37
8.6 - Ambiti produttivi di completamento e di nuovo impianto (Ic).....	38
8.7 - Aree terziarie e commerciali di completamento e di nuovo impianto (Tc).....	38
8.8 - Impianto industriale oggetto di trasformazione (In1)".....	38
8.9 - Insediamento destinato a struttura sanitaria (Fa).....	39
8.10 - Zona per attività ricreative e per il tempo libero.....	40
8.12 "Case sparse (Cas)".....	40
8.13 - "Insediamento esistente destinato alla produzione e commercializzazione di materiali da costruzione (Ip)".....	40
8.14 Depositi di roulotte ed autoveicoli simili (Pr).....	41
TITOLO V 42	
TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	42
Art. 9 -TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G.	42
A) MANUTENZIONE ORDINARIA.....	42
B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	43
C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	45
D1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.....	48
D2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.....	49
E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	51
F) - COMPLETAMENTO.....	51
G) - NUOVO IMPIANTO.....	51
H) - AMPLIAMENTI FUNZIONALI DI EDIFICI ESISTENTI.....	51
9.1 Interventi su immobili in zona impropria.....	51
Art. 10 -VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO	52
10.1 Fasce di rispetto dei nastri e degli incroci stradali.....	52
10.2 Fasce di rispetto ferrovia.....	54
10.3 Fascia di rispetto cimitero.....	54
10.4 Casi particolari.....	54
10.5 Impianti nelle fasce di rispetto.....	54
10.6 Fasce di rispetto al torrente Stura e zona parco fluviale.....	55
10.7. Fasce di rispetto alle opere di presa, pozzi e sorgenti dell' acquedotto ed agli impianti di depurazione.....	55
10.8. Strade interne ai P.E.C. residenziali.....	55
10.9 Strade in zona industriale.....	56

<u>10.10 Strade comunali.....</u>	<u>56</u>
<u>10.11 Percorsi pedonali.....</u>	<u>56</u>
<u>10.12 Marciapiedi.....</u>	<u>56</u>
<u>10.13 Recinzioni.....</u>	<u>56</u>
<u>10.14 Elettrodotti - Fasce di rispetto.....</u>	<u>56</u>
<u>10.15 vincolo idrogeologico</u>	<u>56</u>
<u>Art. 11 - NORME TRANSITORIE</u>	<u>57</u>
<u>11.1 Esposizioni di merci a cielo aperto.....</u>	<u>57</u>
<u>11.2 Tettoie a carattere temporaneo o funzionali agli insediamenti produttivi.....</u>	<u>57</u>
<u>11.3 Baracche, tettoie temporanee, depositi di attrezzi.....</u>	<u>57</u>
<u>11.4 Verande.....</u>	<u>58</u>
<u>11.5 Fossi adacquatori o di scolo.....</u>	<u>58</u>
<u>11.6 Sottotetti.....</u>	<u>58</u>

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

Il progetto del P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A - Relazione illustrativa comprendente gli allegati tecnici

B - Tavole di analisi:

- Tav. n. A/1 Uso del suolo in atto scala 1/5000
- Tav. n. A/2 Stato di fatto e attrezzature di interesse generale scala 1/5000
- Doc. n. A/3 Relazione geologica tecnica
- Tav. n. A/4 Fognatura: rete esistente scala 1/5000
- Tav. n. A/5 Acquedotto: rete esistente scala 1/5000
- Tav. n. A/6 Metano: rete esistente scala 1/5000
- Tav. n. A/7 Illuminazione pubblica e viabilità: rete esistente scala 1/5000
- Doc.n. A/8 Scheda quantitativa dei dati urbani

C - Tavole di progetto:

- Tav. n. P/1 Inquadramento territoriale scala 1/25000
- Tav. n. P/2 Planimetria sintetica di piano scala 1/5000
- Tav. n. P/3 Zonizzazione del territorio scala 1/2000
- Tav. n. P/4 Zonizzazione del territorio scala 1/5000
- Tav n. P/5 Centro Storico scala 1/500

D - Norme di attuazione e Quadri Sinottici (Allegato A)

Gli elaborati di cui alle lettere A, B, hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti norme.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata.

I parametri edilizi e urbanistici che disciplinano aree e zone del territorio comunale sono specificati nell'allegato A) - quadro sinottico alle presenti norme.

A detti parametri si dovrà far riferimento in ogni caso, anche quando il dettato dei singoli articoli delle presenti norme non li citi espressamente.

Art.2	DISPOSIZIONI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL P.R.G.
--------------	--

1. Le previsioni insediative del P.R.G. del Comune di Villanova sono riferite ad un arco temporale decennale.
2. A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della legge regionale n. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G. viene adeguato, ove necessario, alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.
3. Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e della L.R. 15.12.1977 n. 56 ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali o regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni. Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione in tutti i casi previsti dall'art. 48 della L.R. 56/77.
4. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi le esecuzioni di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.
5. Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino alla approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77 nei limiti di quanto disposto all'art. 85, penultimo comma della legge citata, in quanto applicabile.
6. Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che, essendo subordinata al rilascio della concessione dei sensi delle legge 28.1.1977 n. 10 o della autorizzazione a norma di leggi statali e regionali e delle presenti norme - ivi compresa ogni attività di accumulo e deposito di materiali e di esposizioni di merci a cielo libero - ne sia sprovvista; tale obbligo perderà fino al conseguimento della concessione o autorizzazione nei modi e forme di legge.
7. Il disposto del precedente comma si applica anche agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o autorizzazione, o per le quale gli atti amministrativi suddetti siano scaduti o annullati.
8. Negli immobili la cui destinazione d'uso risulta impropria e/o non ammessa dal PRG si dovrà nel tempo far luogo a destinazioni d'uso proprie e/o ammesse; fino a tale data per detti immobili sono ammessi soltanto gli interventi di cui all'art. 9 p.to 1 del titolo V delle presenti norme.

9. L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.
10. Il rilascio della concessione è subordinata all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.
11. La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno, da parte del richiedente, di provvedere, allo scadere della concessione, alla sistemazione dei luoghi con modalità prescritte dal Comune e descritte nella concessione stessa.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Il Comune di Villanova non è obbligato, ai sensi dell'art. n. 56/77, alla formazione del P.P.A.

Esso tuttavia potrà dotarsi di P.P.A. se deliberato dal C.C.

Il P.R.G. viene attuato:

- a) con intervento diretto, mediante conseguimento della concessione, convenzionata o non, o dell'autorizzazione.
- b) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Il P.R.G. precisa, nel quadro sinottico di cui all'allegato A, i casi in cui è previsto il ricorso alla formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.

Il Comune può comunque richiedere, o provvedervi direttamente, la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi anche dove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definitive, delimitando le aree e i relativi immobili con specifiche deliberazioni consiliari, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Gli strumenti urbanistici esecutivi la cui perimetrazione è indicata sulle tavole di Piano Regolatore dovranno essere attuati unitariamente

Qualora l'Amministrazione Comunale accerti l'impossibilità da parte dei proponenti di presentare proposte di intervento unitarie è ammessa la formazione di strumenti urbanistici esecutivi anche su parti di aree assoggettate dal P.R.G.C. alla pianificazione esecutiva, sempreché gli elaborati costitutivi del S.U.E. medesimo siano integrati da un programma di intervento esteso alla intera area delimitata dal P.R.G.C. che contenga:

- il perimetro delle aree interessate dallo strumento urbanistico esecutivo e della zona delimitata dal P.R.G.C.
- l'elenco delle attuali proprietà inserite nel perimetro della zona, come risultanti da visure aggiornate dei registri della Conservatoria delle proprietà immobiliari.
- lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G.C., in scala non inferiore a 1/500, di sistemazione dell'area e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione degli immobili da dismettere per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema organizzativo dovrà chiaramente specificare i vincoli organizzativi e distributivi derivanti per le aree comprese nella delimitazione del P.R.G.C. non incluse nello strumento urbanistico esecutivo.
- la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole convenzionali da proporre per l'attuazione del programma d'in-

tervento.

Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è autorizzato, contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico.

Eventuali modifiche di lieve entità al perimetro degli strumenti urbanistici esecutivi indicati sulle tavole di Piano Regolatore potranno avvenire in conformità alle procedure fissate dall'art.17 della L.R. 56/77.

Sono strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) quelli elencati alla III comma dell'art.32 della l.r. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

In merito ai S.U.E. si precisa quanto segue:

3.1 - Piani esecutivi convenzionati

L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della l.r. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione e ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

La cessione gratuita delle aree per servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 dovrà essere attuata direttamente all'interno dell'ambito di P.E.C..

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la dismissione delle aree per servizi nelle zone appositamente vincolate dal P.R.G. o richiederne la monetizzazione quando la dismissione delle aree medesime non risultasse funzionale alle effettive necessità dell'utenza.

Non è in ogni caso monetizzabile la dotazione di legge per parcheggi pubblici.

La quota destinata a verde pubblico potrà essere monetizzata soltanto se l'Amministrazione Comunale ha già individuato l'area oggetto di rilocalizzazione dell'infrastruttura e pattuito con i proprietari le modalità di acquisizione della medesima.

L' A.C. utilizzerà le somme percepite per l'acquisizione di aree da destinare a servizi, individuate dal P.R.G.C. e da destinarsi prioritariamente al recupero del fabbisogno pregresso.

Si applica altresì la norma di cui al p.to 7.1 a) ultimo capoverso.

Nelle aree a destinazione diversa da quella residenziale l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria non è di massima ammessa salvo che per ragioni di compromissione fondiaria. Non sono monetizzabili in ogni caso le dotazioni relative ai parcheggi.

Le modalità e l'ammontare della monetizzazione di cui ai precedenti capoversi verranno stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base dei costi reali di acquisizione ed aggiornate, di norma, annualmente in sede di approvazione del Bilancio Comunale.

3.2 - Piani di recupero (P.d.R.)

1. A norma dell'art. 27 della legge 457/78, nell'ambito della zona di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio delimitata dal P.R.G. possono essere individuati, con deliberazione del Consiglio Comunale, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per

le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piani di recupero, la cui formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 29 e 30 della predetta legge 457/78, e dagli artt. 41 bis e 43 della l.r. n. 56/1977.

2. Per il Centro Storico la tav P/5 del P.R.G.C. delimita il perimetro delle unità minime di intervento cui riferirsi in caso di formazione di P.d.R.; sarà facoltà della C.A. proporre con deliberazione consiliare una perimetrazione ridotta e/o modificata rispetto a quella indicata sulla cartografia, soltanto in presenza di obiettive difficoltà di realizzazione degli interventi.
3. I P.d.R. di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 n. 457 ed all'art. 41/bis della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nella zona di recupero.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono limitati agli ambiti edilizi individuati in cartografia e sono da attuare con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica.
5. I piani di recupero sono attuati:
 - Dai singoli proprietari;
 - Dai proprietari riuniti in consorzio, quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
 - Dal Comune nei casi previsti dal citato art. 28 della legge 457/78.
6. I piani di recupero devono contenere:
 - La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
 - La precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare.
 - L'indagine dovrà essere estesa dagli edifici limitrofi;
 - L'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti.
 - Le analisi devono documentare i valori storico- ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
 - La definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi. Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.
 - L'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche e comunque di opere di competenza comunale.
 - I tempi previsti per l'attuazione del Piano con l'indicazione delle relative priorità.
7. Gli elaborati del P.d.R. sono quelli richiesti dall'art.39 L.R. n. 56/77 e successive modifi-

cazioni ed integrazioni.

8. In carenza di individuazione da parte del C.C. sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art.13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, a parità di volume edificato inteso vuoto per pieno, con l'esclusione dei volumi sottofalda del tetto.

3.3 - Concessioni

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art.9 della legge n.10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità delle loro applicazioni sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale in conseguenza di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977 n. 10.

L'ammontare del contributo è determinato in base alla massime capacità edificatoria ammessa dal P.R.G.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;

b)

impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;

c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;

d)

impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

9. Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta a parcheggio nella misura stabilita dalle presenti Norme ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.
10. Il disposto di cui al precedente comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree in cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti di progetto, o comunque in presenza di progetti esecutivi per lotti funzionali delle opere pubbliche necessarie.
11. Per interventi ricadenti su aree destinate ad uso agricolo, a servizi generali o attrezzature e impianti tecnologici di servizio urbano e territoriale, ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alle lett. b) c) del precedente V

comma la posa di sistemi individuali o collettivi.

12. Le opere eseguite a norma del presente articolo su tutto il territorio comunale sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo, gli oneri per la loro esecuzione sono riconosciuti, fino alla concorrenza massima della 85% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria definito a norma del precedente secondo comma, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma.
13. La concessione è rilasciata unicamente per opere previste, ammesse o compatibili con le prescrizioni del P.R.G. e con le presenti norme, fatti salvi i diritti di terzi, in quanto applicabili.
14. Le modifiche di destinazione d'uso di immobili, aree ed edifici, sono ammissibili quanto compatibili:

a)

con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni del P.R.G.

b)

con le previsioni e le prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operate in forma di legge.

c)

con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta.

d)

con eventuali clausole convenzionale o di atti di impegno unilaterale relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione.

15. Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione d'uso di immobili o loro porzione superiori a 700 mc sono considerati nuovi interventi; la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotte, secondo le modalità stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

3.4 - Autorizzazioni

Le autorizzazioni, di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

a) - con le norme e prescrizioni di P.R.G. ;

b) - con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti

generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o

comunque operanti in forma di legge;

c) - con la situazione infrastrutturale esistente primaria, secondaria e indotta;

d) - con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali

relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.

L'autorizzazione può essere a tempo indeterminato ed è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

Non sono necessarie nè la concessione nè l'autorizzazione:

a) - per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità

immobiliari non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme

di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;

b) - per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle

leggi di settore che le disciplinano;

c) - per gli interventi di manutenzione ordinaria.

Sono fatti salvi i diritti di terzi, in quanto applicabili.

3.5 - Convenzioni e atti di impegno unilaterale

1. La concessione, nei casi previsti dal P.R.G. o in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.
2. La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli artt. 25 e 49 della L.R. 56/77, debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

Art. 4 PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI

4.1 - Area

Quando non sia diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di piano, per la quale il P.R.G. prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità attuazione.

4.2 - Destinazioni d'uso

Si intende per destinazioni d'uso di un area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dal P.R.G., sono prescritte od ammesse nell'area considerata. Per cambio di una destinazione di un area o di parte di essa si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate al titolo IV delle presenti norme.

4.3 - Destinazione d'uso specifico

Si intende per destinazione d'uso specifico di un area, di un edificio o parte di esso, l'attività ascrivibile alla classificazione ISTAT delle attività economiche e al classamento catastale vigente alla data di adozione del P.R.G.

4.4 - Superficie territoriale

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti e servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

4.5 - Superficie fondiaria

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, comprese quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

4.6 - Densità territoriale di popolazione

Si intende per densità territoriale di popolazione di un' area il rapporto tra il numero degli abitanti insediabili nell'area e la superficie dell' area stessa.

4.7 - Densità territoriale edilizia

Si intende per densità territoriale edilizia il rapporto tra il volume edilizio edificabile o edificato nell'intera area e la superficie dell'area stessa (compresi gli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio).

4.8 - Densità fondiaria edilizia

Si intende per densità fondiaria edilizia il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell' area fondiaria pertinente edificabile, al netto degli spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

Sono esclusi dal computo della densità edilizia i volumi tecnici e gli impianti tecnologici rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati.

Tale rapporto può essere misurato da:

4.9 - Indice fondiario di cubatura:

Il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie fondiaria di pertinenza come sopra definita.

4.10 - Indice fondiario di copertura:

Il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta dagli edifici esistenti o previsti (compresi in bassi fabbricati) e la superficie fondiaria come sopra definita .

4.11 - Indice territoriale di cubatura:

Il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume edificato o edificabile nell'intera area e la superficie territoriale dell'area compresi gli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio.

Art. 5 PARAMETRI EDILIZI : DEFINIZIONI

5.1 - Criteri di calcolo della volumetria

1. Il volume si calcola con metodo rigorosamente geometrico, facendo riferimento al solido emergente dal terreno (a sistemazione avvenuta) e compreso tra la quota del piano marciapiede del fabbricato e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
2. Rientra per intero in detto calcolo il volume dei piani abitabili che, a sistemazione avvenuta del terreno, risultino parzialmente o totalmente interrati.
3. Considerata la presenza di falda freatica superficiale, nel caso di piani seminterrati destinati a funzioni di pertinenza dell'abitazione (autorimesse, locali di sgombero, cantine, locali per impianti tecnologici, lavanderie e simili) e aventi altezza netta non superiore a m. 2,50, non verrà computato il volume della porzione di solido emergente compresa tra la quota del piano marciapiede e l'estradosso del primo solaio fuori terra, a condizione che quest'ultimo non superi mt. 1,60 la quota del piano marciapiede.
4. Nel calcolo della volumetria devono essere compresi gli sporti chiusi.
5. Non vanno compresi nel calcolo della volumetria:
 - 1) gli atrii aperti, le logge aperte, i volume tecnici emergenti (torrioni, ascensori, impianti per pannelli solari e fotovoltaici, impianti radio e TV, ecc.).
 - 2) i sottotetti quando presentano le seguenti caratteristiche:
 - - altezza utile media inferiore a mt.2,20;
 - - superficie finestrata inferiore a 1/25 della superficie utile del solaio;
 - - assenza di impianti tecnici.
 - 3) i bassi fabbricati ad uso autorimessa privata nel limite di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione aventi le caratteristiche di cui al successivo pt. 5.9.
6. Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui e comunque abitabili ovvero nei casi in cui la complessità planovolumetrica dell'impianto edilizio lo richieda, il computo del volume va eseguito per singoli piani.

5.2 - Altezza

1. E' data dalla lunghezza verticale misurata dalla quota del piano marciapiede fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei vani abitabili.
2. Nel caso dei fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.
3. L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per agricoltura, impianti speciali e torri di fabbricati industriali, cabine e tralicci elettrici e simili) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

5.3 - Sistemazione e riporti del terreno e quote di riferimento

1. Il riporto del terreno dovrà essere contenuto nella pendenza massima del 10% rispetto alla distanza che intercorre tra il lato del fabbricato più vicino al ciglio strada e al ciglio strada stesso, fino al massimo di mt 1,00.
2. La differenza di quota dovrà essere riferita alla quota del piano marciapiede del fabbricato e alla quota del centro strada. Per ciglio della strada si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (recinzioni, parapetti, arginelle e simili).

5.4 - Superficie coperta.

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni, comprese tutte le strutture appoggiate al suolo e tutte quelle aggettanti per più di mt. 1,50 dal filo di fabbricazione (quali, ad esempio: balconi, cornicioni, pensiline, ecc.).

5.5 - Superficie utile.

E' data dalla somma delle superfici (misurate al netto di murature e tramezzi, elementi strutturali e di collegamento verticale, vani impianti, ascensori, scale, ecc. -) di tutti i locali utili ai vari livelli di calpestio, fuori terra ed entro terra, quando espressamente indicato, ivi compresi i sopralchi e i sottotetti, quando questi abbiano utilizzazione residenziale o di pertinenza dell'abitazione o siano destinati a svolgervi attività.

5.6 - Indice di copertura

E' data dal rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie complessiva dell'area in proprietà interessata dall'intervento al netto delle strade pubbliche esistenti e/o in progetto, espressa in percentuale (ic = $\frac{\text{sup.coperta}}{\text{sup.area}} \times 100$).

5.7 - Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente: rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

5.7 bis - Indice di utilizzazione territoriale (Iut)

Si definisce "Iut" il rapporto, espresso in mq/mq, tra la Superficie Utile Lorda (Sul) edificabile e/o edificata e la dimensione della relativa St. Lo stesso esprime pertanto la capacità insediativa di superficie di un'area con definita St, ovvero la capacità insediativa di superficie residua dell'area stessa.

5.8 - Bassi fabbricati.

Si intendono quegli edifici ad uso diverso da quello abitativo, aventi un'altezza massima dalla quota media di riferimento definita al punto 5.3, all'intradosso della copertura piana non superiore a mt.2,50 e all'intradosso della trave di copertura più alta o del colmo non superiore a mt. 3,00.

5.9 - Distanze.

3. La distanza dai confini, per tutte le nuove costruzioni e in tutte le zone è fissata in mt. 5,00.
4. E' ammessa la costruzione sul ciglio strada, per gli interventi da attuarsi nelle zone Cs e Ri, nel rispetto degli allineamenti degli edifici limitrofi e dei fili fissi prescritti dal P.R.G.C. In tal caso l'altezza minima di qualunque sporto dal piano stradale aperto all'uso veicolare non potrà essere inferiore a mt. 4,50.
5. Le distanze tra fabbricati sono fissate al minimo in mt. 10,00.
6. I bassi fabbricati di cui al punto 5.8 possono essere costruiti direttamente sui confini di proprietà a condizione che l'altezza in estradosso della copertura rispetto al piano di campagna del terreno confinante, misurata su tutta la linea di confine, non sia superiore a m.2,50. In tutti gli altri casi la distanza minima è fissata in m.5,00 salvo accordo fra confinanti che consenta di derogare a tale limite.
7. Per i fabbricati di nuova costruzione con altezza in filo gronda superiore a mt. 10,00, la distanza dai confini e dai cigli stradali è fissata dal rapporto di confrontanza pari a 1/2.
8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planovolumetriche.
9. In ogni caso la distanza tra gli edifici di civile abitazione non potrà essere inferiore a mt. 6,00 o all'altezza più elevata misurata dal marciapiede al filo di gronda del fabbricato più alto, se maggiore.
10. Non costituiscono finestre, ai sensi dell'art. 901 del C.C., le luci.

5.10 - Tipi di fabbricazione

1. Ai fini della precisazione dei tipi edilizi consentiti nelle singole zone, hanno validità le seguenti definizioni:
 - a) per " fabbricazione chiusa" si intende quella in cui i corpi di fabbrica racchiudono senza soluzione di continuità il cortile interno. Nuove costruzioni a " fabbricazione chiusa " sono ammesse esclusivamente nell'ambito di S.U.E., per motivate ragioni funzionali o architettoniche.
 - b) Per " fabbricazione semiaperta" si intende quella formante spazi interni racchiusi da costruzioni per non più di tre lati ed avente lo spazio libero interno, sistemato a cortile o a giardino, prospettante direttamente sugli spazi liberi. La larghezza del fronte aperto non deve essere inferiore a mt. 12. L'orientamento del fronte aperto deve essere tale da consentire la migliore ventilazione, tenuto conto della direzione prevalente del vento. Non sono consentiti raccordi tra i corpi di fabbricazione distaccati, ad eccezione di terrazzi scoperti e falde di copertura.

c) Per " fabbricazione aperta" si intende quella formante spazi interni racchiusi da costruzione per non più di due lati.

La discontinuità minima dei corpi di fabbrica è estesa ad almeno un quarto del perimetro della forma geometrica circoscritta dai corpi di fabbrica.

d) Per " fabbricazione isolata" si intende quella rispondente ai requisiti seguenti:

- tutte le fronti siano distaccate dagli edifici circostanti e dai confini con le altre proprietà, ad eccezione di quelle pubbliche o destinate ad uso pubblico e fatti salvi gli allineamenti indicati nelle tavole del P.R.G.C.

- le fronti dei fabbricati non formino in alcun modo cortili chiusi o semiaperti.

2. In tutti i casi le rientranze in corpi di fabbrica sono ammesse alla condizione che il rapporto tra il loro lato aperto e il perimetro complessivo della rientranza stessa, risulti pari almeno ad un quinto.
3. La fabbricazione isolata avente dimensioni planimetriche superiori a quelle prescritte precedentemente, si considera come fabbricazione aperta. Le definizioni di fabbricazioni semiaperta, aperta ed isolata, sono riferite ai singoli lotti fabbricabili.

TITOLO III

CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICAZIONE

Art. 6 CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICAZIONE

6.1 - Capacità insediativa di piano: si veda il quadro sinottico di cui all'allegato A).

6.2 - Osservanza dei parametri e applicazione degli indici.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con classi di destinazione d'uso del suolo specificate all'art. 7 delle presenti norme devono essere rispettate le prescrizioni riportate nel quadro sinottico: (Allegato A) di cui al par. 6.1.

6.3 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree agricole.

Nelle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a.1 abitazioni rurali
- a.2 fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
 - a.2.1 costruzioni rurali di servizio necessarie allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi di mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.) ;
 - a.2.2 serre fisse per colture aziendali;
 - a.2.3 allevamenti aziendali di suini;
 - a.2.4 allevamenti aziendali di bovini ed equini;
 - a.2.5 allevamenti aziendali di capi minori;
- a.3 fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
 - a.3.1 costruzioni rurali specializzate destinate: alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);
 - a.3.2 strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio

di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, officine e rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);

- a.4 pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e laghi di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;

- b.1 abitazioni per residenza civile permanente per famiglie addette al settore agricolo nei limiti consentiti dal par. 7.4

- c.1 opifici per attività di servizio all'agricoltura;

- c.2 abitazioni riservate al personale di custodia degli impianti in c.1;

- c.3 pertinenze degli impianti in c.1;

- d.1 locali per le attività agrituristiche ammesse ai sensi della L.R. 50/89, con le modalità previste dalla stessa.

La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltretutto delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche ai vincoli di conservazione del patrimonio di valore storico, ambientale e paesaggistico.

6.4 - Impianti di autolavaggio

Gli impianti di autolavaggio sono ammessi in tutte le zone di Piano Regolatore ad esclusione del Centro storico e degli ambiti di ristrutturazione "Ri" e "Rs, nonché del territorio agricolo e delle zone a parco.

Comprendono:

1) le attività di manutenzione e assistenza dei veicoli per non più di 150 mq. di S.U., se di nuova formazione; le S.U. in atto o l'ampliamento fino a 150 mq, per gli impianti esistenti;

2) spazi funzionali per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli in misura non superiore a 200 mq. per impianto;

3) gli uffici funzionali all'impianto in misura non superiore a 100 mq.

E' ammessa la realizzazione di una unità alloggio per impianto riservata al gestore o al personale di custodia per non più di 100 mq. di S:U.L.

Il rapporto di copertura dei fabbricati, manufatti ed impianti non potrà superare 1/3.

L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o anche temporaneo, di esposizione deposito, accumulo materiali, o altro, fatta eccezione per il parcheggio.

Le limitazioni suddette vanno riportate negli atti autorizzativi unitamente alle sanzioni da applicarsi per inadempienza o trasgressione.

6.5 - Attività di rottamazione, depositi di roulotte e autoveicoli

1. Non saranno ammesse autorizzazioni di alcun genere a partire dalla data di adozione del P.R.G.C. definitivo per le attività di rottamazione. Quelle non autorizzate devono cessare entro tre anni dalla data di adozione delle presenti norme.

2. Le attività legate al solo deposito di roulotte e autoveicoli sono ammesse esclusivamente in area specifica (Pr). Si applicano le norme previste al p.to 8.14.

6.6 - Aree a verde privato ed a parcheggio privato

1. La sistemazione di queste aree, tale da garantirne la destinazione, deve avvenire contemporaneamente alla fine dei lavori di costruzione.
2. In particolare la sistemazione a verde privato deve comprendere la messa a dimora di essenze di alto fusto.
3. Le aree a parcheggio dovranno consentire per accessibilità, forma e dimensioni, l'effettiva utilizzazione.

6.7 - Recinzioni

1. In conformità a quanto stabilito dal vigente codice della strada e dall'art.26 del Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16/12/1992 n.495, la distanza da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di recinzioni, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:
 - strade esterne al centro abitato: m.3,00 dal confine stradale;
 - strade interne al centro abitato: rispetto degli allineamenti previsti dal P.R.G.C. o, in mancanza di questi, dell'allineamento in atto che si intende confermare.
2. Gli ingressi carrai dovranno rispettare i seguenti arretramenti dal filo di recinzione o, se esistente, dal filo marciapiede:
 - m.5 per gli insediamenti residenziali e assimilabili;
 - m.7,5 per gli insediamenti produttivi.
3. E' ammessa, a discrezione dell'A.C., la deroga agli arretramenti di cui sopra nel centro storico e nelle altre zone del nucleo urbano antico ove sia dimostrata la impossibilità di realizzare arretramenti."

6.8 - Impianti di distribuzione carburanti

Sono fatte salve le disposizioni regionali che regolano la materia della pianificazione e l'assetto degli impianti in oggetto; si richiamano inoltre, in quanto applicabili, il III comma dell'art.27 della L.R.56/77 con riferimento prioritario agli assi di collegamento intercomunale, e le disposizioni in materia di prevenzione incendi relative all'immagazzinamento di olii lubrificanti presso gli impianti stradali di distribuzione carburanti.

La realizzazione di nuovi impianti sarà ammessa - a titolo precario - previa verifica da parte dell'A.C. dell'opportuno rispetto della viabilità e delle disposizioni di legge in materia.

6.9 - Serbatoi per combustibile

In tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone a destinazione produttiva, l'installazione dei serbatoi di combustibile è consentita esclusivamente nell'interrato.

TITOLO IV

CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO COMUNALE E CLASSI DI INTERVENTO

Art. 7 CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G sono le seguenti:

- 1 - Aree destinate a impianti pubblici e attrezzature di interesse pubblico
 - 2 - aree destinate ad usi residenziali
 - 3 - aree destinate ad impianti produttivi (industriali, artigianali, terziario-commerciali)
 - 4 - aree riservate ad attività agricole
 - 5 - aree a parco
 - 6 - aree destinate alla viabilità
4. La destinazione d'uso degli immobili, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

7.1 - Aree destinate ad impianti pubblici ed attrezzature di interesse pubblico

7.1a) aree per servizi comunali

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello dell'intero aggregato comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo.

La dotazione di aree per servizi può essere reperita, ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77, in aree private assoggettate o da assoggettare, ad uso pubblico mediante convenzione.

Nelle aree per servizi destinate ad attrezzature commerciali, ricreative e per le attività produttive è ammessa la realizzazione di attrezzature di iniziativa privata. L'edificazione è disciplinata da convenzione e l'utilizzo delle aree avviene con concessione del diritto di superficie; l'uso delle attrezzature è concordato con il Comune e disciplinato nella convenzione.

5. La convenzione dovrà prevedere, tra l'altro, la durata della concessione, la dismissione al comune del servizio allo scadere dei termini previsti, nonché gli eventuali standards aggiuntivi indotti dall'intervento da reperirsi all'interno della stessa area a servizi.
6. E' ammessa la destinazione abitativa di parte degli edifici limitatamente ad una unità alloggio, per il conduttore del servizio.
7. L' Amministrazione Comunale ha facoltà, in sede di approvazione di S.U.E., di consentire la rilocalizzazione di area a servizio non superiore a mq. 1000, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. e a condizione che l'area permutata venga acquisita dall'A.C. contestualmente all'attuazione dello S.U.E., sia reperita all'interno dell'ambito sottoposto a S.U.E. e risultino garantite analoghe condizioni di funzionalità del servizio.
8. Il progetto di sistemazione finale dello spazio pubblico SS1 dovrà assicurare un corretto inserimento dell'attrezzatura nel contesto circostante, essere corredato da una perizia tecnica che valuti lo stato di conservazione delle strutture edilizie e proporre il recupero delle parti che presentano riconoscibili valori documentari.

7.1b) Aree per attrezzature e servizi tecnologici di interesse urbano e territoriale:

Le previsioni di aree ed edifici per attrezzature e servizi tecnologici di interesse urbano e territoriale è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso o a bacini di servizio sovracomunale.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da interessi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/1977 alle lettere c), d), g), s), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

1. le eventuali costruzioni non dovranno superare l'indice di copertura del 40% e il rapporto di copertura di mq/mq 1.
2. per le stazioni elettriche e sottostazioni superficie coperta 1/2; ammissibili in area agricola e nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;

3. per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a mt. 3 semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a m: 5; compatibili con ogni classe di destinazione ad eccezione delle aree destinate alla viabilità;

4. attrezzature telefoniche di rete.: compatibili con ogni classe di destinazione ad eccezione delle aree destinate alla viabilità e a servizi generali;

5. impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzata su traliccio, delle aree destinate a servizi di distretto e comunali, a usi residenziali e alla viabilità.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati.

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di lato fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

7.2 - Aree destinate ad usi residenziali

Nelle aree a destinazione residenziale permanente gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa accessori, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti e professioni e attività artigianali terziarie in genere, al servizio della residenza.

Ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.

7.3 - Aree destinate ad impianti produttivi

7.3a) Per impianti industriali e artigianali

1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
 1. produzione e immagazzinaggio;
 2. amministrazione aziendale;
 3. abitazione per il proprietario e per personale di custodia degli impianti
 4. servizi sociali, locali, di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.
2. La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti industriali.
3. Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
 - 1.

artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio, commercio limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi;

2.

abitazione e uffici;

3.

servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

4. Per le attività terziarie di cui al precedente paragrafo la dotazione di attrezzature è da riferirsi al pt.3 dell'art. 21 della L.R. 56/77.

7.3b) Per impianti terziari

Nelle aree destinate ad impianti produttivi terziari, gli edifici sono adibiti:

1. ad attività commerciali comprendenti:

1.1 - Commercio

1.2 - Artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto

1.3 - Servizi pubblici e privati

1.4 - Uffici

1.5 - Residenza in misura strettamente necessaria al proprietario e al personale di custodia degli impianti.

Costituirà titolo alla concessione il titolo di proprietà o equivalente norma di legge .

Percentuali di distribuzione delle varie attività saranno stabilite dal Piano di adeguamento e di sviluppo della rete distributiva.

2. ad attività ricettive comprendenti :

2.1 - Attezzature alberghiere, centri congressi, ecc.

2.2 - Servizi pubblici e privati, artigianato di servizio e attività commerciali al dettaglio.

3. per attività ricreative comprendenti:

3.1 - Esercizi pubblici di ristoro e per il tempo libero.

3.2 - Residenza in misura strettamente necessaria alla custodia.

A norma dell'art.21 della L.R. n.56/77 la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti di cui alle lettere b) 1, 2, e 3, è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento , di cui almeno il 50% a parcheggio di uso pubblico.

Le aree libere di pertinenza degli edifici, e non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a giardino, a verde attrezzato o di arredo; in esse non è comunque ammesso l'accumulo e il deposito permanente di materiali.

7.4 Aree destinate ad attività agricole

1. Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.
2. Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9.5.1975 n.153 e 10.5.1976 n.352 e delle Leggi Regionali 12.5.1975 n.27 e 23.8.1982 n. 18 , anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
3. Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.
 4. Non è consentito destinare ad usi extra-agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue e quelli ad elevata produttività, o dotati di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, e quelli inclusi in piani di riordino fondiario ed irriguo di iniziativa pubblica in corso di attuazione e in piani aziendali o interaziendali di sviluppo o comunque componenti azienda accorpata.
 5. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
 - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del x comma del presente articolo;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al XVI comma e limitatamente ai comuni limitrofi.
 - d) le sanzioni, per l'inosservanza degli impegni assunti.
 6. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
 7. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della L. 28.1.1977 n. 10.
 8. Nei casi di morte e di invalidità grave (minimo 70%) accertati ai sensi di legge, è consentito agli aventi titolo il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri determinati con apposita deliberazione Consiliare.
 9. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:
 - a) terreni a colture protette in serre fisse : mc0,06 per mq
 - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq
 - c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq
 - d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq
 - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda
 - f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.
 10. Le destinazioni in atto devono essere comunque certificate da apposita documentazione catastale.

11. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc anche nei casi di aziende con localizzazioni multiple.
12. Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L. R. 31.7.1984 n. 35.
13. In casi eccezionali e motivati è consentito, in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal x comma del presente articolo, determinare le cubature massime ammissibili per l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, sulla scorta della documentazione prodotta e di cui all' art. 7.4 punto a), e degli accertamenti dell'ufficio tecnico relativi al disagio abitativo.
14. Tali ampliamenti dovranno essere comunque complessivamente contenuti entro i seguenti limiti: mc.300 per ogni nucleo familiare fino a 3 persone e mc.75 per ogni ulteriore componente il nucleo familiare sino ad un massimo di mc.525.
15. Le eccezioni saranno oggetto di decisione con delibera del C.C., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..
16. Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui all'XI comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
17. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del II comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.
18. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni limitrofi.
19. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture censite in catasto al momento della richiesta di concessione.
20. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del XVI comma del presente articolo, non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a " non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
21. Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del II comma dell'art; 25 della L.R. 56/77, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

NORME PARTICOLARI

22. Nelle aree agricole sono ammesse soltanto le costruzione di tipo aperto o isolato.
23. Nelle aree agricole l'altezza massima dei fabbricati destinati all'abitazione è di mt 9,00 all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura con due piani abitativi fuori terra. Per interventi di nuovo impianto di attrezzature e infrastrutture quali stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione del fondo, non si dovrà superare l'altezza massima di mt 12,00.

24. Le costruzioni di cui a precedenti commi del presente articolo dovranno avere una distanza dal ciglio delle strade comunali di mt 20,00 e dalle strade vicinali di mt 6,00.
25. Le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00 e quelle dei confini di proprietà non inferiori a mt 5,00.
26. E' fatto obbligo osservare le seguenti distanze:
 - m. 15 fra la stalla e l'abitazione rurale dell'azienda;
 - m. 30 fra la stalla e le abitazioni di terzi non facenti parte dell'azienda;
 - m. 100 dalla concimaia al perimetro delle aree residenziali;
27. La distanza del letamaio dev'essere non minore a mt 100 dalle aree residenziali e dotato delle necessarie opere di smaltimento dei liquami.
28. La distanza degli allevamenti a fini produttivi e commerciali dalle aree residenziali non dev'essere inferiore a mt 10,00.

EDIFICI RURALI E ATTREZZATURE AGRICOLE NEL CENTRO ABITATO

29. Gli edifici rurali e le attrezzature agricole nel centro abitato, qualora sia documentata l'impossibilità attuale di abitazione o trasferimento nelle aree agricole, possono essere mantenuti fino all'esaurimento dell'attività degli attuali titolari a condizione che vengano isolati dagli edifici residenziali con intercapedine di almeno cm 40 o muro pieno senza aperture dello spessore di cm 20 oltre al rispetto di tutte le norme igieniche e di sicurezza sugli incendi e sinistri vari.
30. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.5 Aree a parco

Il P.R.G.C. perimetra la zona destinata a Parco e la individua nella fascia adiacente il Torrente Stura per una profondità media di m.300 sulla riva sinistra (Vs1 - Vs2) e destra (Vs3 - Vs4).

L'area è inclusa nel perimetro della "zona di salvaguardia della Stura di Lanzo" istituita con L.R. 27/93.

Inoltre è parzialmente soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla Legge 8/8/1985 n.421 e L.R.20/ 89 nonché al vincolo idrogeologico.

Le aree Vs1 - Vs2 sono prevalentemente destinate alla fruizione sportiva e ricreativa (maneggio, campo di calcio, campi bocce, pesca sportiva, area per pic-nic, ristoro, ecc..)

E' Ammessa la conservazione e la integrazione degli impianti sportivi esistenti per destinazioni compatibili con le finalità di tutela previste dal Piano del Parco della Stura.

E' inoltre ammessa la realizzazione di un edificio destinato a sede di circolo sociale con superficie lorda non superiore a 500 mq.

Le aree Vs3 - Vs4 sono finalizzate a costituire cornice boscata del Parco ed elemento ad un tempo separatore e di connessione con il fiume, nonché aree integrative per la fruizione sociale e specializzate per pratiche sportive e ricreative lungo lo specchio d'acqua.

In tali aree non è prevista alcuna opera di presidio se non di natura e consistenza cam-

pestre in appoggio alle attività suddette.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le limitazioni imposte dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Art 8 CLASSI DI INTERVENTO

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, l'intero territorio comunale è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale e così classificate:

A) aree destinate ad usi residenziali.

- 1) tessuto edilizio centrale di impianto storico (cs)
- 2) ambiti di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (Ri)
- 3) ambiti consolidati e da sottoporre a ristrutturazione edilizia (Es)
- 4) ambiti di completamento e nuovo insediamento (Co-Co*)

B) aree destinate ad impianti produttivi e terziario-commerciali

- 5) Manufatti e insediamenti produttivi consolidati (Ir)
- 6) Ambiti produttivi di nuovo insediamento e di completamento (Ic e Tc)
- 7) insediamento produttivi da riordinare e sottoposti a particolari vincoli (In)
- 8) Insediamento destinato a struttura sanitaria (Fa)

C) Altri tipi di insediamento

- 9) Zona di insediamento integrato per attività ricreative, per il tempo libero, ricettive e residenziali (Zi)
- 10) Case sparse (Cas)

8.1 Tessuto edilizio centrale di impianto storico - zona di recupero (Cs)

E' la porzione dell'abitato di Villanova comprendente la parte di tessuto urbano di interesse ambientale o semplicemente documentario.

In tale zona sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

Nella zona di recupero sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibili con la residenza:

- terziario
- attività artigianali di servizio non moleste nè nocive
- ristoranti e/o pubblici esercizi
- attività commerciali
- attrezzature pubbliche

A) Modalità operative di intervento

tale e la dotazione di servizi nel tessuto centrale.

- alla valorizzazione dei caratteri architettonici nel rispetto degli originari elementi architettonici, formali e strutturali degli edifici;

- alla contestuale eliminazione delle superfetazioni deturpanti e al ripristino delle caratteristiche originarie o, comunque, delle tipologie ricorrenti nel centro storico;

- all'eventuale recupero di volumi preesistenti senza alcuna alterazione delle sagome né della posizione delle coperture, salvo gli adeguamenti di lieve entità nel rispetto di quanto stabilito ai punti precedenti.

B) Tipi di intervento ammessi

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e risanamento conservativo

d₁) ristrutturazione edilizia di tipo A)

h) ampliamento funzionale una tantum di edifici esistenti - nel limite della sagoma di ingombro degli edifici esistenti;

Con Piano di Recupero sono ammesse anche le categorie di intervento d₂) "ristrutturazione edilizia di tipo B", h) "ampliamento funzionale una tantum di edifici esistenti." anche all'esterno della sagoma degli edifici esistenti da prevedersi in subordine al prioritario recupero di volumi ex agricoli ricompresi nel corpo principale di fabbrica, nonché di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti nel limite della volumetria e della sagoma preesistenti con un massimo di 2 mc/mq (da attuarsi solo in presenza di strutture edilizie fatiscenti ed irrecuperabili dal punto di vista statico, la cui condizione dovrà essere certificata da specifica perizia tecnica).

La ristrutturazione urbanistica è ammessa soltanto nell' ambito individuato sulla tav. P/ 5 previa formazione di piano particolareggiato o di piano di recupero di pubblica iniziativa con contestuale variante al P.R.G.

C) Ambienti di pregio ambientale e documentario

Il P.R.G.C. segnala gli ambienti di particolare pregio ambientale e documentario.

In tali ambienti sono previsti interventi specifici finalizzati alla valorizzazione ed al ripristino dei valori ambientali originari mediante interventi di restauro delle facciate degli edifici prospicienti e degli elementi di arredo urbano.

D) Interventi sui volumi rustici esistenti

I volumi rustici già ad uso agricolo, o similari, quali stalle, depositi, fienili, soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, porticati, tettoie e comunque contigui ad edifici residenziali possono essere utilizzati alle condizioni di cui al punto E) senza alcuna variazione delle sagome esterne per interventi finalizzati al miglioramento igienico e funzionale degli edifici residenziali attigui. In particolare sono consentite le seguenti utilizzazioni:

- a) per attività accessorie alla residenza quali autorimesse depositi e magazzini, locali tecnici (centrali termiche, corpi scale, ecc.)
- b) per residenza esclusivamente in sostituzione di locali attualmente utilizzati come abitazione, ove, per mancanza di adeguate condizioni igieniche sia necessario destinare detti locali ad usi non abitativi (magazzini, autorimesse, locali per attività ricreative, attività artigianali, ecc.).

Negli interventi di recupero dei volumi rustici non saranno comunque ammissibili aumenti della superficie utile lorda superiori al 20% della superficie utile lorda complessiva preesistente utilizzata per residenza, terziaria commerciale o di altro tipo, attività ar-

artigianali, e comunque per gli usi di cui ai punti b) e c) del presente paragrafo.

E) Norme sull'utilizzazione dei cortili e degli spazi liberi

All'interno dei cortili saranno ammessi unicamente interventi finalizzati alla riqualificazione igienica ed ambientale del tessuto edificato mediante formazione di aree attrezzate per il gioco dei bimbi, per il soggiorno all'aperto e, nei limiti di cui al par. C, per il ricovero automezzi.

Saranno altresì ammesse utilizzazioni per parcheggi all'aperto al servizio delle residenze o delle piccole attività commerciali e artigianali.

Si farà ricorso alla demolizione dei volumi accessori preesistenti con carattere di aggiunta deturpante/o comunque tali da pregiudicare la unitarietà del sistema dei cortili e degli spazi aperti nei casi di cui al I comma.

E' inoltre ammessa la costruzione di parcheggi interrati ad uno o più piani ricavati nel sottosuolo delle aree libere oggetto d'intervento con superficie utile lorda che comunque non ecceda il 100% della superficie libera;

in tal caso il solaio di copertura dei locali dovrà essere praticabile ed adeguatamente trattato ai fini dell'utilizzo di cui al I comma.

I volumi accessori demoliti potranno essere sostituiti:

- a) con locali ai piani accessori seminterrati degli edifici o all'interno dei volumi rustici porticati a cui afferisce l'area oggetto dell'intervento compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche di questi;
- b) con locali ricavati nel sottosuolo delle aree oggetto dell'intervento: in tale caso il solaio di copertura dovrà essere praticabile ai fini di cui al I comma ;
- c) con locali da realizzare all'interno delle sagome degli edifici esistenti o all'interno della maggior volumetria realizzata in seguito al livellamento delle falde di tetto di edifici contigui per l'adeguamento delle altezze ai minimi di legge.

Tale ultimo intervento, per costruzioni prospettanti su vie e spazi pubblici, dovrà riguardare tutto il fronte avente caratteristiche unitarie.

In tal caso potrà essere prescritta la praticabilità delle coperture di detti locali ai fini delle utilizzazioni specificate nel 1° comma.

Nelle aree attualmente destinate a giardino è ammesso esclusivamente la conservazione, il restauro o il ripristino delle sistemazioni verdi e delle alberature esistenti.

F) Prescrizioni sull'uso dei materiali e sugli elementi architettonici del tessuto centrale

In sede di rilascio di concessione e autorizzazione dovrà essere verificato il rispetto delle seguenti prescrizioni :

- deve essere impiegato l'intonaco civile liscio o resino plastico nei colori tipici alla piemontese esistenti negli edifici caratteristici che comunque devono essere sottoposti alla approvazione da parte della C.I.E. eccezionalmente, e dove le preesistenze lo giustificano, muratura in mattoni a mano a faccia vista con giunto raso in malta ordinaria; si fa esclusione assoluta di impiego di klinker e di listelli di cotto;
- gli eventuali zoccoli in pietra naturale o manufatti prefabbricati di caratteristiche simili a lastre non potranno superare l'altezza di mt 1,00 dal piano stradale, le lastre obbligatoriamente rettangolari disposte verticalmente ed orizzontalmente.

E' escluso rigorosamente il tipo a " opus incertum";

- i balconi devono essere in lastre di pietra o manufatti in cls di caratteristiche similari con spessore non inferiore a cm. 8,00 con sporgenza max di cm.90,00;

non sono consentiti comunque balconi al primo piano, ove non esista il marciapiede sottostante, se non a quota di almeno mt.4,50.

- i portoncini di ingresso pedonale non devono avere la larghezza superiore a mt 1,40; si ammette per ciascun edificio un solo accesso carraio della larghezza non superiore a mt 3,00.

- le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, devono presentare linee e caratteristiche nel rispetto di quelle locali.

- le mazzette devono risultare a vista di muratura con spessore non inferiore a cm.12 per le aperture comuni e non inferiore a cm 25 per i portoncini di accesso pedonale e per gli ingressi carrai;

- i serramenti esterni ove non si possano riadattare gli originali devono essere costruiti con forme e tecniche desunte da quelli originali, in legno a vista con opportune verniciature o laccati nei colori ambientali ; gli oscuramenti dei locali ad uso abitazione devono essere realizzati unicamente a persiane con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili fissate con medoti tradizionali o a cerniere con o senza sedi allo spigolo delle mazzette o a "pivo" e in questo caso con le sagome ambientali. Ai piani terreni sono concessi oscuramenti con serrande in ferro di tipo avvolgibile.

- i portoncini di accesso pedonale e quelli carrai possono essere o in legno o in ferro (cancelletto); se sono in legno devono essere eseguiti con le tecniche e con le linee tipiche ambientali.

Per le chiusure delle autorimesse si ammettono dei sistemi tecnologici di produzione attuale, purchè a chiusura avvenuta presentino le caratteristiche richieste per le altre soluzioni;

- i davanzali, gli stipiti e le soglie devono essere in pietra del tipo Luserna o similare a superficie semplicemente scalpellinata con spessore non inferiore a cm. 4,00 sono ammessi manufatti prefabbricati, purchè di caratteristiche similari;

- tutte le opere in ferro: ringhiere, grate, cancelli, roste, devono rispondere come disegno alle caratteristiche ambientali;

- le coperture vanno realizzate a falde inclinate con coppi alla piemontese o elementi curvati similari; si fa divieto assoluto di impiegare lose, lastre in eternit e coperture piane di nuovo impianto.

Gli aggetti delle coperture oltre il filo murario devono essere risolti o con cornicione o con le cosiddette "pantalere"; i cornicioni devono essere realizzati con andamenti in sezione e tinteggiatura caratteristici dell'ambiente; le "pantalere" devono essere realizzate con le tecniche, con i materiali e con le linee caratteristici dell'ambiente. Le testate dei camini vanno costruite in muratura con copertura in elementi di coppo alla piemontese oppure con elementi di prefabbricati di caratteristiche similari secondo le linee riscontrabili in quelli esistenti in loco.

Le gronde devono essere sistemate esternamente ai manti di copertura in vista; gronde e pluviali devono presentare sagomature simili a quelle preesistenti, e dovranno essere realizzate in rame.

Sono comunque obbligatori i paraneve per le falde aggettanti verso aree pubbliche.

Nel caso di ricostruzioni saranno ammesse, per particolari e documentate necessità progettuali, soluzioni diverse purché garantiscano un corretto inserimento nel contesto ambientale.

- gli interventi di recupero dei volumi rustici dovranno essere effettuati con il rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche significative: strutture portanti, coperture, arcate.

In particolare gli interventi di tamponamento delle pareti esterne dovranno essere effettuati con metodi e materiali che permettano la leggibilità delle strutture preesistenti mediante l'uso di tamponature a "tuttovetro" oppure in muratura, rifinite con intonaco liscio, con il filo esterno arretrato rispetto a quello delle strutture portanti del rustico che dovranno essere lasciate a finitura "a vista".

8.2 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (Ri)

Tale classificazione comprende aree urbane edificate con destinazioni d'uso in atto improprie e non compatibili con il tessuto residenziale e/o aree urbane in cui le condizioni delle costruzioni o le caratteristiche di utilizzazione dei suoli richiedano operazioni di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio.

Negli ambiti individuati nella tav.P/5 di Piano Regolatore ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla approvazione di Piano di Recupero.-

In tali ambiti, in assenza di P.d.R., sono ammessi esclusivamente interventi di cat. a), b), c), d1), d2) h), mentre, in presenza di P.d.R. sono consentiti anche interventi di cat. f) e g); quest'ultimo nei limiti di densità territoriale fissati dalla tabella n.2 allegata alle presenti norme.

Per gli ambiti Ri5, Ri24 e Ri26 su cui insistono complessi produttivi da rilocalizzare, è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica disciplinato da convenzione ai sensi dell'art.53 della L.R. 56/77 e le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenza, commercio e attività artigianali di servizio o comunque compatibili con la residenza.

L'attuazione di tali interventi deve avvenire previa formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o proposti dalla totalità delle proprietà interessate.

Per tutti i suddetti ambiti, fino all'approvazione dello S.U.E., gli edifici, opere ed impianti esistenti possono essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli ambiti Ri si applicano le norme di cui ai punti D) ed E) dell'art. 8.1. fatta eccezione per le limitazioni previste ai punti a) e b) del punto D).

8.3 Ambiti consolidati e da sottoporre a ristrutturazione edilizia (Es)

1. Tale classificazione comprende immobili urbani simili a quelli descritti al precedente punto 8.2, singoli o comunque di esigua entità, per i quali si rendono necessarie operazioni di rinnovo edilizio da effettuare mediante il ricorso a concessione singola,; ovvero parti del tessuto edilizio, generalmente di epoca recente, e per le quali il P.R.G. propone operazioni di completamento edilizio, il recupero dell'impianto urbanistico per una più elevata qualità dell'ambiente. il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree per l'arredo urbano e per il pubblico servizio.

2. Nello stesso modo il Comune può provvedere facendo ricorso al con-

venzionamento delle concessioni ex art. 49 della L.R. 56/77 o mediante la formazione di piani tecnici di opere pubbliche, con particolare attenzione alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggio e di aree di arredo urbano.

3. Nelle aree libere è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali. Dette aree vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate, ove non soggette a coltivazioni.
4. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree asservite sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d1), d2), h) del successivo art.9.
5. Sono inoltre ammessi:

l'intervento di completamento di cui alla lettera f), limitatamente ai casi previsti al successivo comma 6.

gli allacciamenti ai pubblici servizi;

la sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;

la realizzazione di volumi tecnici che si rendono necessari a seguito della installazione di impianti tecnologici per le esigenze delle abitazioni;

le variazioni di destinazioni d'uso in attuazione delle destinazioni di P.R.G. che non comportano modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

6. Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive sono utilizzabili o, a seguito di demolizione, riedificabili per usi residenziali nei seguenti limiti:
 - l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a 0,75 mc/mq
 - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 10
 - il numero di piani abitabili non potrà essere superiore a 3
 - il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%
7. E' ammessa l'esecuzione di autorimesse con criteri di cui all' art. 6 semprechè il rapporto complessivo di copertura del lotto non superi il 30% al lordo degli edifici esistenti.
8. E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti semprechè:
 - il volume dell'edificio vuoto per pieno previsto nella ricostruzione non sia superiore a quello dell' edificio soggetto a demolizione e comunque all'indice di zona.
 - nella ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento e di destinazione di uso stabilite dal P.R.G.
9. Il Comune può, con apposita deliberazione Consigliare, prevedere la formazione di comparti, comprendenti immobili, aree ed edifici, per l'attuazione di progetti do opere di urbanizzazione primaria.

8.4 Ambiti di completamento e nuovo insediamento(Co e Co*)

Tale classificazione comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate, costituite prevalentemente da tasselli di suolo inedificato, la cui edificazione, prevista dal P.R.G., non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite del P.R.G.

Comprende altresì le aree pressoché inedificate ove l' utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e /o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

L' utilizzo edificatorio è di norma subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi; fino alla loro entrata in vigore nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni nè manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

Le tabelle n.4 e 5 allegate individuano le zone in cui è ammessa la attuazione degli interventi con concessione singola.

Nelle aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali e intese ai sensi dell' art . 91 quinquies, I comma, lettera b) della L.R. 56/77, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, f, dell' art. 13 della stessa L.R. 56/77, per interventi residenziali, comprendenti anche attività di servizio alla residenza, purché in misura ordinaria, e nel rispetto degli indici edificatori stabiliti in dette zone dalle presenti norme.

Particolare attenzione rivestirà la viabilità pubblica. Le indicazioni di P.R.G.C. potranno essere mutate da S.U.E.

E' necessario tuttavia che detto S.U.E. preveda soluzioni equivalenti o migliorative, anche per gli insediamenti limitrofi o comunque dipendenti dal nuovo insediamento in S.U.E.

In ogni caso il S.U.E dovrà prevedere l'esecuzione di tutte le OO.UU primaria necessarie, compresa la predisposizione di progetti esecutivi di OO.PP. indispensabili per il corretto collegamento con le altre zone urbanizzate, ancorché le OO.UU. direttamente eseguite riguardino solo in parte i progetti stessi.

8.5 Manufatti e insediamenti produttivi consolidati (Ir)

1. Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.
2. Sugli impianti e attrezzature a destinazione industriale o artigianale sono ammessi interventi di ristrutturazione con adeguamento tecnologico e funzionale. E' ammessa inoltre la sostituzione edilizia degli edifici e degli impianti tecnologici divenuti obsoleti nonché l'ampliamento dei medesimi a condizione che tali interventi rispettino gli indici indicati nella tabella n.9 dell'allegato A alle presenti norme e che vengano contestualmente dismesse le aree per servizi (parcheggi, verde, attrezzature sportive) in ragione del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti.
3. Per le zone indicate nella tabella 9 l'A.C. può richiedere la parziale monetizzazione delle aree per servizi nel caso in cui la dismissione delle medesime non risulti funzionale

alle effettive necessità dell'insediamento assicurando comunque una adeguata dotazione di spazi a parcheggio;

4. In sede di rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere in ogni caso verificata la dotazione di parcheggi privati, da reperirsi all'interno dell'insediamento, in misura non inferiore a mq. 4 per ogni addetto teorico. Il numero degli addetti teorici è determinato dividendo la superficie utile per 150.
5. E' ammessa la realizzazione della residenza per il titolare o il custode nella misura massima complessiva di mq.150 di superficie utile di calpestio.

8.6 - Ambiti produttivi di completamento e di nuovo impianto (Ic)

In tali aree inedificate e in cui l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di un nuovo assetto infrastrutturale coerente con le previsioni del P.R.G., l'edificazione avviene mediante strumenti urbanistici esecutivi ai sensi del precedente art.3.

Il S.U.E. dovrà verificare i seguenti parametri:

- indice di copertura: 40%
- rapporto di copertura: mq/mq 0,8
- aree da dismettere per servizi: 20% della superficie territoriale.

8.7 - Aree terziarie e commerciali di completamento e di nuovo impianto (Tc)

Trattasi di aree attestate fra la linea ferroviaria e la Strada Provinciale Torino-Lanzo-Germagnano.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo B ed ampliamento degli edifici esistenti, nonché di nuovo impianto, sono subordinati alla formazione di S.U.E. esteso all'area perimetrata dal P.R.G.

Il S.U.E. dovrà verificare i seguenti parametri:

- indice di copertura: 50%
- rapporto di copertura: mq/mq 1,2
- aree da dismettere per servizi: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.

E' ammessa la monetizzazione delle aree per servizi soltanto per l'area già edificata Tc₄ e comunque per la quota non afferente i parcheggi.

L'eventuale residenza per il proprietario e per il custode non potrà superare il 20% della superficie utile complessiva con un massimo di 150 mq.

I S.U.E. dovranno inoltre rispettare le indicazioni progettuali di riferimento che verranno preventivamente fissate dalla Amministrazione Comunale al fine di ottimizzare le modalità di accesso alla strada pubblica limitando i punti di innesto sulla arteria provinciale a non più di uno per ogni ambito di intervento ovvero realizzando apposito controviale di servizio (di dimensioni adeguate ai prevedibili flussi alla zona).

8.8 - Impianto industriale oggetto di trasformazione (In₁)"

1. Trattasi di impianto produttivo attualmente destinato alla lavorazione dell'amianto per il

quale si rende opportuno, in caso di cessazione dell'attività, la ristrutturazione dell'intero complesso con trasformazione della destinazione d'uso in atto da industriale ad attività più compatibili con il tessuto edificato adiacente.

2. Pertanto, in caso di cessazione o ridimensionamento della attività produttiva in atto, ogni intervento comportante il frazionamento degli edifici esistenti, l'insediamento di nuove attività, il mutamento anche parziale della destinazione d'uso in atto, la realizzazione di interventi eccedenti le cat. A-B del successivo art.9 deve essere preceduto dalla formazione di un Piano di Recupero esteso a tutta la zona che rispetti i seguenti parametri:
3. - destinazioni d'uso ammesse: attività artigianali di servizio e/o di produzione purché non nocive, moleste o inquinanti; attività commerciali non contrastanti con quelle artigianali e identificabili con le tabelle merceologiche IX - X - XI - XII - XIV.
 - indice di copertura: 50%
 - rapporto di copertura: mq/mq.1
 - dismissione di aree per servizi: 20% della superficie territoriale destinata alle attività produttive e 80% della superficie lorda di pavimento destinata agli eventuali insediamenti commerciali, di cui almeno il 50% deve essere destinata a parcheggio pubblico.
4. Nel calcolo della superficie da destinare a servizi potrà rientrare l'area SS3, se dismessa.
5. residenza per il proprietario o il custode: massimo mq.150 di superficie utile per ogni attività insediata.

8.9 - Insediamento destinato a struttura sanitaria (Fa)

1. E' prevista la realizzazione di una struttura sanitaria costituita da farmacia con eventuale ambulatorio medico e l'abitazione del farmacista.
2. E' ammesso l'intervento con concessione singola da parte di soggetto privato previa stipula di convenzione con l'A.C. che:
3. - preveda le modalità e i tempi di realizzazione delle aree a parcheggio.
4. - assicuri un idoneo accesso all'area al fine di evitare interferenze nella zona dell'incrocio con la strada provinciale.
5. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere la formazione di S.U.E., qualora l'attuazione dell'intervento con concessione singola non garantisca le sopraccitate condizioni.
6. I parametri edilizi sono i seguenti:
 - indice di copertura: 25%;
 - area assoggettata a parcheggio pubblico: 100% della superficie lorda di pavimento con esclusione della eventuale residenza;
 - area a parcheggio privato: 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria comunque destinata;
 - indice di densità fondiaria: 0,75 mc/mq
 - altezza massima: m.8,00
 - superficie utile destinata ad abitazione: max mq.150"

8.10 - Zona per attività ricreative e per il tempo libero.

1. Le tavole di progetto individuano un settore del territorio comunale in cui sono possibili attività sportive e per il tempo libero integrate alla zona di parco fluviale e relative attrezzature di servizio.
2. L'intervento è da attuarsi con P.E.C. i cui principali parametri di riferimento sono i seguenti:
 - parte per lo sport e il tempo libero
 - gli impianti dovranno integrarsi con l'area boschiva rivierasca alla Stura;
 - sono consentite realizzazioni di attrezzature finalizzate allo sport e il tempo libero, nonché l'edificazione di residenza per il custode con le stesse modalità delle zone a Parco;
3. Il P.E.C. potrà comunque essere predisposto solo successivamente all'approvazione del Piano d'Area del Parco della Stura e dovrà essere coerente con le disposizioni del Piano stesso.

8.12 "Case sparse (Cas)"

1. Trattasi di edifici ad uso civile abitazione sorti nelle aree agricole.
2. La perimetrazione delle case sparse è individuata sulla cartografia del Piano Regolatore.
3. Per tali edifici sono consentiti interventi di cat. A - B - C - D1 - D2 - H del successivo art.9 a condizione che il recupero di volumi preesistenti (fienili, travate, rustici, tettoie, ecc...) ovvero in subordine l'ampliamento una- tantum, sia finalizzato al miglioramento igienico- funzionale dei fabbricati esistenti e che contestualmente all'intervento vengano demolite le parti non abitative o non al diretto servizio dell'abitazione.

8.13 - "Insediamento esistente destinato alla produzione e commercializzazione di materiali da costruzione (Ip)"

1. Trattasi di impianto insediato da lungo tempo nell'attuale sito che è ricompreso nell'area di vincolo della "zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo" istituito con L.R. n.27/93.
2. L'azienda esercita l'attività di produzione e vendita di calcestruzzi e materiali inerti per l'edilizia.
3. E' consentito il mantenimento della attività in atto e la realizzazione, con concessione singola, di interventi di cat.A - B - C - D1 - D2 e di ampliamento nel limite del rapporto di copertura di 1/15 rispetto alla superficie fondiaria dell'insediamento semprechè ritenuti possibili dalle disposizioni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e nel rispetto di quanto prescritto al successivo penultimo comma..
4. In caso di cessazione, ridimensionamento, modifica e trasformazione della attività in atto, ogni intervento comportante il frazionamento degli immobili esistenti, il mutamento anche parziale della destinazione d'uso in atto nonché la realizzazione di opere non rientranti nella cat.A del successivo art.9 è subordinato alla formazione di un Piano di

Recupero esteso all'intera area che preveda, a carico del proprietario, il graduale ripristino ambientale della zona compromessa nonchè i tempi e le garanzie per la esecuzione di tale operazione.

5. Ogni intervento dovrà comunque, in via preliminare, verificare la compatibilità con i vincoli portati dalla sopracitata L.R. n.27/93, dalla istituenda normativa del Piano per la salvaguardia della Stura di Lanzo, dalla Legge 431/85 e successive LL.RR. 20/89 e 3/95 (vincolo paesaggistico) nonchè dalla L.R. 45/89 (vincolo idrogeologico) con l'obbligo di acquisire le necessarie autorizzazioni ed i pareri degli enti competenti.
6. L'esercizio di attività estrattive e di trasformazione dei materiali prodotti è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

8.14 Depositi di roulettes ed autoveicoli simili (Pr)

1. Il P.R.G.C. individua un'area apposita (Pr) da destinare al deposito di roulettes ed autoveicoli simili per il tempo libero, con l'esclusione della vendita e di qualunque attività assimilabile al campeggio o comunque finalizzata alla permanenza di persone.
2. L'insediamento dovrà rispettare i seguenti requisiti:
 - Dismissione o monetizzazione e di aree a servizi in misura del 20% della superficie fondiaria.
 - Arretramento del cancello di ingresso ad almeno mt 6,00 dal ciglio stradale.
 - Rapporto di copertura massimo del 50%, con non più del 10% della superficie fondiaria adibibile ad uffici, depositi chiusi, servizi di manutenzione, ecc.
3. I progetti dovranno assicurare, con specifica relazione sottoscritta da tecnico abilitato, che sono state adottate a livello di pavimentazione e degli eventuali scarichi fognanti, tutte le precauzioni, per evitare inquinamenti ai sensi delle leggi sanitarie vigenti.
4. E' prescritta la preventiva autorizzazione sanitaria
5. Non è ammessa l'attività di lavaggio dei veicoli.
6. Agli effetti del pagamento degli oneri di urbanizzazione, l'insediamento è equiparato a Tc.

TITOLO V

TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 9 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G.

1. I tipi di intervento previsti dal P.R.G. sono i seguenti:

- A - manutenzione ordinaria;
- B - manutenzione straordinaria;
- C - restauro e risanamento conservativo;
- D1 - ristrutturazione edilizia di tipo A;
- D2 - ristrutturazione edilizia di tipo B;
- E - ristrutturazione urbanistica;
- F - completamento;
- G - nuovo impianto;
- H - ampliamento funzionale una tantum di edifici esistenti.

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all' organismo edilizio."

Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finestre degli edifici purchè ne siano

conservati i caratteri originari (1) tra queste:

pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

Riparazione e sostituzione delle finiture, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (1).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Opere ammesse:

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili (2)

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

" Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

¹)Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originali mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

²)Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Tipo di intervento:MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse:

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI,TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

opere ammesse:

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

Realizzazione o eliminazione do aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell' unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse all' installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci, e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi,elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

Riparazioni e sostituzione delle parti comuni ⁽³⁾

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici,

³⁾ Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonchè sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazioni dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L' alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purchè siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all' interno dell' edificio e non devono comportare alterazioni dell' impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l' installazione di impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull' igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, utili di calpestio d' uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all' esterno della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

"Gli interventi rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo stesso, ne consentano destinazioni d' uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l'eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio".

Tipo di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, manto di copertura).

Opere ammesse:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell' edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo ⁽⁴⁾.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

Ripristino e consolidamento degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate.. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell' edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio ⁽⁴⁾.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d' uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell' edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all' installazione degli impianti tecnologici di cui

⁴⁾ Particolare attenzione deve essere rivolta all' eliminazione di elementi aggiunti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

al punto G., nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Opere ammesse:

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà, Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento ⁽⁴⁾.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse.:

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti e affreschi ⁽⁴⁾.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d' uso modificazioni dell' assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell' edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimento, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l' impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell' edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l' impoverimento dell' apparato decorativo ⁽⁴⁾

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO -SANITARI

Opere ammesse:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all' interno dell' edificio e non devono comportare alterazioni dell' impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all' esterno dell' edificio purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all' attività produttiva o commerciale ⁽⁵⁾.

⁵⁾ Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature- in quanto essi non sono

Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (4).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali: Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc) (4).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Opere ammesse:

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte (4).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi (4). Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Opere ammesse:

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo (4).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Opere ammesse:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti B e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

D₁ - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

"Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione edilizia di tipo A tende, di norma, ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e pertanto si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano incremento di superfici utili nè il recupero di volumi.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonchè delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purchè spe-

cificamente prevista dagli strumenti urbanistici.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell 'impianto strutturale originario , se di pregio.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Opere ammesse:

conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d' uso modificazioni dell 'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

E: FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento, condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all' interno dell' edificio;

qualora sia necessario realizzarli all 'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale è ammessa l' installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull 'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all 'esterno dell 'edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all 'attività produttiva o commerciale (5).

D₂ - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

La ristrutturazione edilizia di tipo B consente anche l'incremento delle superfici utili e il recupero di volumi preesistenti destinati ad usi diversi (fienili, stalle, depositi, porticati, sottotetti, ecc..).

L'incremento di superficie utile non potrà comunque superare i mq.200.

Per volume preesistente si intende lo spazio geometrico racchiuso da tamponamenti perimetrali fissi aventi caratteristiche di stabilità da almeno tre lati.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Opere ammesse:

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Opere ammesse:

sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni, dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Opere ammesse.

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazioni di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio ⁽⁶⁾.

⁶⁾ Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione in edifici a destinazione produttiva e commerciale di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche e con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale .

F) - COMPLETAMENTO

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

G) - NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

H) - AMPLIAMENTI FUNZIONALI DI EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi comportanti l'ampliamento della superficie utile delle singole unità immobiliari per migliorarne l'abitabilità e/o integrare i servizi igienici.

Per tali interventi è consentito l'incremento "una tantum" della superficie utile delle unità immobiliari sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente.

Sono comunque consentiti 25 mq. di ampliamento, elevati a 40 mq. per gli edifici unifamiliari, anche se eccedono tale percentuale.

9.1 Interventi su immobili in zona impropria

1. Sugli edifici esistenti all' epoca di adozione delle presenti norme aventi destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona in cui ricadono sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando altre precisazioni di carattere normativo o topograficamente definite, i seguenti interventi:
2. **9.1.1** su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi uso ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, semprechè in contrasto con tali destinazioni, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Su edifici o manufatti ricadenti negli spazi individuati dal P.R.G. per la formazione della viabilità è di norma ammessa la sola manutenzione ordinaria.
3. **9.1.2** su edifici, o porzioni di edifici, destinati ad attività commerciali ubicati in zona impropria, interventi di restauro, risanamento conservativo ed ampliamenti che non superino complessivamente il 20% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all 'abitazione dell'esercente, e comunque per la quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie minima di vendita stabilita per la zona e per il settore merceologico dal piano formato a norma della legge 426/1971;
4. **9.1.3** sugli edifici o porzioni di essi destinati ad attività produttive esclusivamente di arti-

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest' ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

gianato di servizio e/o terziario non nocivo nè molesto e compatibile con la residenza ricadenti in zona residenziale:

5. - interventi di ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria;
6. **9.1.4** su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale: manutenzione ordinaria e straordinaria;
7. **9.1.5** gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum per l' intero periodo di validità del presente P.R.G.C.
8. Gli interventi di cui ai precedenti commi sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:
9. -edifici costruiti anteriormente alla Legge 765/67 dotati di licenza edilizia e/o concessione rilasciata precedentemente all' entrata in vigore della presente variante al P.R.G. semprechè l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con la licenza edilizia stessa nei casi richiesti dalle norme vigenti la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.
10. Ove non sussistano i casi previsti al precedente comma gli interventi di cui al primo e secondo comma possono essere ammessi:
11. - nel caso di impianti produttivi extragricoli in zona agricola ed annessa residenza al servizio dell 'impianto stesso se si tratta di attività artigianale prevalentemente diretta alla lavorazione, assistenza e manutenzione di impianti ed attrezzature agricole;
12. - in ogni caso, ove si tratti di esercizi commerciali per beni contingentati a norma della L. 426/1971 e di esercizi pubblici anche di nuovo avvio.
13. In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all' esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili rilasciati possono essere assoggettate a convenzione a norma dell' art. 53 della l.r: 56/77.
14. Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.
15. - Le aziende agricole e gli immobili ubicati in zona parco fluviale, fatti salvi i vincoli di cui alla Legge Galasso, fanno riferimento, per quanto attiene gli interventi ammessi, alle norme stabilite per le zone agricole.
16. - Gli immobili ubicati in zona parco fluviale utilizzati da soggetti privi dei requisiti degli agricoltori, sono soggetti alle norme fissate per le zone improprie, con l'esclusione di qualunque ampliamento rispetto alla volumetria esistente.

Art. 10 - VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

10.1 Fasce di rispetto dei nastri e degli incroci stradali

1. Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile, esistente e in progetto.
2. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G. in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'a-

rea delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
4. Il transito nei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.
5. Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.
6. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali, con la sola eccezione degli impianti di distribuzione carburanti, in regime di precarietà.
7. A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno delle zone di insediamento o di servizio deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto, comunque non inferiore a quella disposta dal D.M. 1.4.1968 n.1404, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di eventuali ulteriori allacciamenti.
8. Il tracciato delle strade principali esistenti e/o in progetto è individuato nella cartografia di P.R.G.C.
9. Quando gli allineamenti risultino irregolari, la determinazione di ogni singola tratta mancante verrà eseguita congiungendo gli spigoli dei fabbricati o delle recinzioni che sorgono alle due estremità della tratta stessa, tenuto conto dell'andamento complessivo della strada (curvilineo o poligonale) allo scopo di evitare discontinuità o strettoie.
10. In ogni caso il Sindaco potrà imporre rettifiche di allineamento fino ad una profondità massima di m.5 e così pure per le strade in progetto il tracciato potrà variare in sede esecutiva.
11. All'esterno delle zone di insediamento o di servizi, le sedi stradali sono classificate, al fine di determinare l'arretramento degli edifici dal ciglio, secondo i tipi elencati nell'art.3 del D.M. 1.4.1968 n.1404.
12. In mancanza di specifiche indicazioni di P.R.G. dovranno comunque essere rispettate le distanze previste dal vigente codice della strada e dall'art.26 del Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16/12/1992 n.495 e più precisamente:
 - m.20 per le strade esterne al centro abitato e classificate "locali" ai sensi dell'art.2 del codice della strada;
 - m.10 per le strade esterne al centro abitato e classificate "vicinali" ai sensi dell'art.3 del codice della strada;
13. Per le strade esterne al centro abitato ma all'interno delle zone previste come edificabili dal P.R.G. le distanze suddette potranno essere ridotte a m.5.

10.2 Fasce di rispetto ferrovia

1. Le aree di demanio degli Enti Gestori della ferrovia possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture di trasporto su ferro, o servizi pubblici di carattere comunale (aree a verde o parcheggio).
2. Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/7/1980 n.753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto ed in particolare gli artt.49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art.50 (recinzioni e simili), l'art.53 (canali e fossi), l'art.54 (fornaci, fucine, fonderie), l'art.55 (boschi), gli artt.56 e 57 (depositi), l'art.58 (infrastrutture), l'art.59 (scavi).
3. In particolare per la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie è fatto obbligo di osservare la distanza minima di m.30 dal limite di occupazione della più vicina rotaia.
4. Per le recinzioni tale distanza minima è fissata in m.6 a condizione che sia contestualmente rispettata anche la distanza minima di m.2 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.
5. E' ammessa la riduzione alle distanze di cui sopra nei casi e secondo la procedura prevista dall'art.60 del D.P.R. 753/80.

10.3 Fascia di rispetto cimitero

1. Nelle zone di rispetto del Cimitero non sono ammesse nuove costruzioni nè accettato l'ampliamento di quelle esistenti, fatti salvi gli ampliamenti cimiteriali in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del R.D. n. 1880 del 21.12.1942; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture erboree industriali.
2. La cartografia di piano riproduce una fascia di rispetto ridotta in corrispondenza dei lati ovest e nord. Per la corretta definizione del vincolo cimiteriale si intende in ogni caso prevalente quanto già stabilito dall' Autorità competente anche in difformità da eventuali diverse indicazioni riportate sulle tavole di P.R.G.
3. Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione possono essere computate, ai fini della edificabilità, nelle aree limitrofe, a condizione che siano indicate come edificabili.

10.4 Casi particolari

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand' anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la legge 19.6.1939, n.1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

10.5 Impianti nelle fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto della energia, nonchè le attrezzature di

rete per la erogazione di pubblici servizi.

10.6 Fasce di rispetto al torrente Stura e zona parco fluviale

1. La fascia di rispetto dal Torrente Stura, ai sensi della L.R. n.20/90 è fissata in m.150 dal limite del demanio.
2. Ogni intervento di trasformazione del territorio da realizzarsi in dette fasce è subordinato alla preventiva acquisizione della autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale o del Sindaco in base alle rispettive competenze.
3. Ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77, lungo le sponde dei torrenti e dei canali irrigui è inoltre vietata ogni nuova edificazione oltrechè le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:
 - m.25 dal piede esterno degli argini maestri per torrenti e canali arginati;
 - m.100 per torrenti e canali non arginati.
4. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per gli usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali.
5. Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

10.7. Fasce di rispetto alle opere di presa, pozzi e sorgenti dell' acquedotto ed agli impianti di depurazione

La fascia di rispetto relativa alle opere di presa, pozzi e sorgenti dell'acquedotto, compresi gli eventuali pozzi per l'acquedotto, è di m 200 misurati dall' esterno dell' opera. Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alla proprietà degli impianti protetti.

La fascia di rispetto degli impianti di depurazione è di m.150.

Nelle fasce di rispetto agli eventuali impianti di depurazione alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l' industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

10.8. Strade interne ai P.E.C. residenziali

Le strade veicolari con carreggiata a due sensi di marcia, debbono avere in ogni caso una sezione minima utile tra le recinzioni di metri 9,00 dei quali non meno di metri 6,00 da misurarsi tra gli appositi fili interni dei cordoli dei marciapiedi, destinati a carreggiata.

Qualora la carreggiata sia percorribile in un unico senso di marcia, la sezione minima utile e la carreggiata, misurata come sopra, possono essere ridotte rispettivamente a metri 6,00 e 4,50.

Tutte le strade a fondo cieco di sezione utile inferiore a metri 12,00 devono terminare con una piazzuola in cui possa inscrivere un cerchio di metri 14,00 di diametro.

Quando la lunghezza delle strade a fondo cieco superi i mt 100, devono essere previ-

sti opportuni slarghi per la sosta e la svolta dei veicoli distanti tra loro non più di m.80,00

Le strade indicate nel P.R:G:C: in zona Co e Co*, possono essere ridefinite nei P.E.C, purchè offrano congrue alternative alla viabilità generale evitando il più possibile strade a fondo cieco.

10.9 Strade in zona industriale

Nelle zone a destinazione industriale , la minima sezione trasversale utile per i diversi tipi di strade è stabilita come segue:

- assi di collegamento con strade esistenti, metri 10,50
- strade interne di lottizzazione, metri 10,50 con slarghi e piazzali agli incroci al netto di eventuali marciapiedi e se non diversamente indicato in cartografia.

10.10 Strade comunali

La sezione utile tra le recinzioni o i fili di costruzione è fissata in mt 9,00 o 12,00 come da cartografia.

10.11 Percorsi pedonali

La sezione minima utile nella zona a destinazione residenziale non può essere in nessun caso inferiore a mt 2,00

10.12 Marciapiedi

La larghezza minima dei marciapiedi , ancorchè non già esistenti e tecnicamente non allargabili , è fissata in mt 1,50 minimo.

10.13 Recinzioni

1. Le recinzioni, lungo gli assi stradali, dove non sono previste deroghe agli allineamenti, dovranno essere posizionate in modo da consentire il marciapiede se previsto o prevedibile.
2. Per le strade fronteggianti insediamenti industriali con assi di sezione mt 10,50, i marciapiedi, se previsti , sono in aggiunta alla sezione minima stradale.

10.14 Elettrodotti - Fasce di rispetto

Nelle aree del territorio comunale attraversate da linee di elettrodotti ad alta tensione, si applicano i vincoli di arretramento ed inedificabilità previsti dalle norme di legge vigenti.

10.15 vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 e L.R. n.45 del 9/8/1989, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico.

Il rilascio della autorizzazione o concessione edilizia per la realizzazione degli interventi

ammessi dal P.R.G.C. è subordinato alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione prevista dalla L.R. 45/89.

Art. 11 - NORME TRANSITORIE

11.1 Esposizioni di merci a cielo aperto

1. Le esposizioni di merci a cielo aperto possono essere autorizzate, per un periodo non superiore a 1 anno, non rinnovabile.
2. L'accesso alle aree potrà avvenire solo da viabilità secondaria e l'atto autorizzativo deve contenere la condizione accettata dall'avente titolo, allo sgombero e al ripristino delle aree a semplice richiesta del Comune anche prima della scadenza stabilita, nel caso che, a insindacabile giudizio del Comune, dell'attività svolta dovessero derivare pregiudizi alla circolazione, al decoro urbano o dell'ambiente.

11.2 Tettoie a carattere temporaneo o funzionali agli insediamenti produttivi

1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi è consentita l'occupazione di suolo con tettoie a carattere temporaneo, previo conseguimento di autorizzazione a norma della lettera a) del I comma dell'art. L.R. 56/77, alle seguenti condizioni contestuali:
 - a) l'area occupata non sia superiore al 50% dell'area libera da costruzioni, direttamente asservita all'impianto produttivo, e il rapporto complessivo di copertura sull'area non deve essere superiore al 70%
 - b) risultino comunque rispettate le esigenze di parcheggio e di spazi di manovra per gli autoveicoli, propri degli impianti produttivi.
2. Eventuali eccedenze ai limiti indicati alla lettera a) sono ammesse se strettamente ricondotte all'indispensabile per fare fronte a necessità temporanee, insorgenti e contingenti, di produzione; il rilascio della autorizzazione, in tal caso, è subordinato all'impegno dell'avente titolo alla rimozione dei manufatti non appena cessato lo stato di necessità, che deve essere documentato nell'atto autorizzativo.
3. Negli stessi limiti e alle stesse condizioni può essere autorizzata la conservazione di tettoie esistenti.

11.3 Baracche, tettoie temporanee, depositi di attrezzi

1. Non è consentita l'autorizzazione alla costruzione di baracche e simili, neanche transitoriamente, in zona agricola ai non aventi titolo come agricoltore ai sensi delle leggi vigenti.

2. In zona residenziale e nelle aree destinate a servizio è ammessa la realizzazione di tali manufatti ed il loro mantenimento per un periodo non superiore a due anni, rinnovabile una tantum per lo stesso periodo, alle seguenti condizioni: la baracca o simile non dovrà avere superficie in pianta superiore a mq. 6,00, non dovrà avere altezza superiore a mt 2,50, non dovrà avere finestre e dovrà insistere su lotto di terreno non inferiore a mq 500 di proprietà del richiedente.

11.4 Verande

1. E' ammessa l' esecuzione di manufatti di tamponamento provvisorio di balconi e terrazze con profondità non superiore a mt 1,50 alle seguenti condizioni :
 - il tamponamento avvenga con pannelli aventi le caratteristiche di serramento , almeno per 2/3 trasparenti ed amovibili , tipo accettato dal Comune;
 - non risultino incluse nel tamponamento finestre di aerazione di servizi igienici, e bocche di immissione nei condotti di trasporto delle immondizie , e comunque finestre per l'aerazione di locali ad uso indipendente da quello delle verande e/o non da esse direttamente accessibili;
 - non venga alterata la sagoma dell' edificio determinata dai solai permanenti esistenti.
2. Nel caso di edifici a più unità immobiliari l'autorizzazione può essere concessa solo ove sia riferita alla contemporanea esecuzione delle verande in tutte le unità immobiliari che hanno accesso dalla stessa scala.

11.5 Fossi adacquatori o di scolo

In sede di formazione dei P.E.C. è richiesta una planimetria che certifichi lo stato in atto dei fossi adacquatori o di scolo; il P.E.C. dovrà prevedere soluzioni tecniche atte a tutelare l'uso di dette acque.

11.6 Sottotetti

Per gli edifici residenziali esistenti, alla data di adozione della presente Variante generale è ammesso l'uso dei sottotetti a scopo residenziale, in deroga alla volumetria massima ammissibile con l'assorbimento di quella eventualmente ancora disponibile a condizione che i locali abbiano le caratteristiche igienico-sanitarie previste all'art. 5.6, che vengano corrisposti gli oneri di urbanizzazione inerenti l'aumento di cubatura, che la richiesta di concessione relativa pervenga all'A.C. entro e non oltre il quinto anno dalla data di approvazione della variante stessa.

QUADRI SINOTTICI

ALLEGATO A

ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOTE:

- **all'art. 6.3 la L.R. per le attività agrituristiche è la 38/95 anziché la 50/89**
- art. 7.4 : le L.R. 27/75 e 18/82 sono sostituite da L.R. 49/97
- all'art.7.4 la L.R. 35/84 non è operante
- all'art.10.6 la L.R. è la 20/89