

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

PRGC

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. 5

AI SENSI ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

P.R.G.C. CON MODIFICHE IN VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GIUGNO 2013

UFFICIO TECNICO, AREA URBANISTICA E EDILIZIA

ARCH. GILBERTO ALICE
RESPONSABILE AREA

GEOM. DANIELE CANDELO, ARCH. MARILISA AUGERI

Le modifiche apportate con la presente Variante parziale n. 5 sono:

- ~~barrato le parti eliminate~~
- **grassetto le parti modificate/aggiunte**

TITOLO PRIMO

NORME GENERALI

Modificate ed integrate ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.R. 56 e s.m. e i.

articolo 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale Comunale

In armonia con le disposizioni degli artt.11 e 82 della Legge Regionale n°56/77 e s. m. i., il P.R.G.C. è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed ha quali specifici obiettivi:

- un equilibrato rapporto fra residenze, servizi ed infrastrutture;
- il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico -artistico - ambientale ed ecologico;
- la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei singoli nuclei isolati di recente formazione;
- l'equilibrata espansione dei centri abitati;
- il riordino e il completamento degli impianti produttivi esistenti e la previsione di aree attrezzate di nuovo impianto;
- il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

articolo 2 Efficacia e campo di applicazione

Il P.R.G.C. si estende all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme, le tabelle allegate e le prescrizioni in esso contenute.

Le presenti norme integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scale diverse, fa testo la tavola a scala inferiore.

Le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale decennale.

A norma dell'articolo 82 della L.R. n° 56/77 ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicato.

articolo 3 - Elaborati costitutivi

Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLE DELLO STATO DI FATTO

1	Inquadramento generale intercomunale	scala	1:10.000
2	Stato di fatto: Ortofotocarta	scala	1:10.000
3	Stato di fatto	scala	1: 5.000
4	Stato di fatto	scala	1: 3.000
5.1	Stato di fatto	scala	1: 2.000
5.2	Stato di fatto	scala	1: 2.000
6.1	Stato di fatto: Centri storici	scala	1: 500
6.2	Stato di fatto: Centri storici	scala	1: 500
7	Definizione delle pendenze del suolo	scala	1: 5.000
8	Uso del suolo	scala	1: 5.000
9	Vincoli esistenti	scala	1: 3.000
10	Localizzazione impianti produttivi esistenti		

	e servizi pubblici esistenti	scala	1: 3.000
11	Localizzazione insediamenti commerciali e del terziario esistente	scala	1: 3.000
12	Urbanizzazione primaria e secondaria: aree a servizi pubblici esistenti	scala	1: 3.000
13	Suddivisione settori di censimento e ambiti territoriali	scala	1: 5.000
14.1	Servizi puntuali, numeri civici, attività artigiane ed agricole	scala	1: 2.000
14.2	Servizi puntuali, numeri civici, attività artigiane ed agricole	scala	1: 2.000
15.1	Destinazioni d'uso e numerazioni edifici rilevati	scala	1: 2.000
15.2	Destinazioni d'uso e numerazioni edifici rilevati	scala	1: 2.000
16.1	Tipologie edilizie, numero piani fuori terra	scala	1: 2.000
16.2	Tipologie edilizie, numero piani fuori terra	scala	1: 2.000
17.1	Centri storici: edifici a destinazione residenziale interessati da degrado igienico	scala	1: 500
17.2	Centri storici: edifici a destinazione residenziale interessati da degrado igienico	scala	1: 500
18.1	Centri storici: edifici a destinazione residenziale Interessati da degrado strutturale	scala	1: 500
18.2	Centri storici: edifici a destinazione residenziale Interessati da degrado strutturale	scala	1: 500
19.1	Centri storici: destinazioni d'uso	scala	1: 500
19.2	Centri storici: destinazioni d'uso	scala	1: 500
20.1	Centri storici: condizioni di conservazione e numero dei piani fuori terra	scala	1: 500
20.2	Centri storici: condizioni di conservazione e numero dei piani fuori terra	scala	1: 500
21	Urbanizzazione primaria: rete acquedotto	scala	1: 3.000
22	Urbanizzazione primaria: rete fognatura	scala	1: 3.000
23	Urbanizzazione primaria: rete illuminazione pubblica e rete gas meta-		

	no	scala	1: 3.000
24	Urbanizzazione primaria: rete viaria	scala	1: 3.000
25.1-	Inquadramento globale delle urbanizzazioni primarie	scala	1: 2.000
25.2 -	Inquadramento globale delle urbanizzazioni primarie	scala	1: 2.000
26 -	Soglie fisico - naturali	scala	1: 5.000
27 -	Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore	scala	1: 5.000
27 bis	Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore Aggiornamento al P.A.I.	scala	1: 5.000
28	Carta geoidrologica	scala	1:10.000
29 -	Carta dell'acclività	scala	1:10.000
30 -	Tabelle dati ed elaborazioni		
31 -	Carta litotecnica	scala	1:10.000
32 -	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala	1: 5.000
32 bis	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica Aggiornamento al P.A.I.	scala	1: 5.000
33	Relazione geologica generale.		

TAVOLE DI PROGETTO

34 -	PROGETTO : Planimetria sintetica comprendente i comuni contermini	scala	1:10.000
34 bis	PROGETTO : Planimetria sintetica comprendente i comuni contermini	scala	1:25.000
35	PROGETTO : Viabilità e vincoli	scala	1: 5.000
36	PROGETTO : Azionamento	scala	1: 5.000
36a	LEGENDA DELLE TAVOLE n° 35 - 36 - 37.1 - 37.2		
37.1	PROGETTO : Azzonamento - Ferriera	scala	1: 2.000
37.2 -	PROGETTO : Azzonamento - Capoluogo	scala	1: 2.000

38.1 - PROGETTO : Centri storici - Azzonamento	scala	1: 500
38.2 - PROGETTO : Centri storici - Azzonamento	scala	1: 500
39 - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)		
40 - Tabelle di area		
41 - Relazione illustrativa		
42 - Scheda quantitativa dei dati urbani		
43 - Relazione geologica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e viabilità;		
44 - Sovrapposizione della carta geomorfologica dei dissesti (tav.n°27 bis) sulla tavola di progetto azzonamento (tav.n°36)	scala 1: 5.000	
45 - Elenco osservazioni presentate sul progetto preliminare (elaborato redatto a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale)		
45 bis Elenco osservazioni presentate sulla nuova stesura del progetto preliminare oggetto di ripubblicazione (elaborato redatto a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale)		
46 - Localizzazione delle osservazioni al progetto preliminare: planimetria	scala	1:5.000
46 bis Localizzazione delle osservazioni alla nuova stesura del progetto preliminare estratti tavv.37.1. e 37. 2. in	scala	1:2.000
47 - Controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare.		
47 bis Controdeduzioni alle osservazioni alla nuova stesura del progetto preliminare.		

articolo 4 - Definizioni: parametri urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni di parametri urbanistici, rinviando, per quanto non in contrasto e non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio Comunale vigente:

1) AREA

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

2) SUPERFICIE TERRITORIALE - (S.T.)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (S.F.) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 05 dicembre 1977, n°56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n°43).

Tale superficie è definita esclusivamente in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

In sede di formazione di S.U.E., rispetto alle indicazioni riportate in cartografia del P.R.G.C. è consentito, per ragioni motivate, apportare lievi rettifiche al perimetro dei S.U.E. stessi.

3) SUPERFICIE FONDIARIA - (S.F.)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed

esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n°56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n°43).

Tale superficie è riferita ad interventi urbanistici ed edilizi diretti.

4) INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE - (I.T.)

L'indice di densità edilizia territoriale (I.T.) è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I.T. = V / S.T.$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

5) INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA - (I.F.)

L'indice di densità edilizia fondiaria (I.F.) è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I.F. = V / S.F.$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

6) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - (U.T.)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U.T. = S.U. / S.T.$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

7) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - (U.F.)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U.F. = S.U. / S.F.$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie

lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

8) INTERVENTO URBANISTICO

Si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art.32 della L.R. n° 56/77 e s. m. i., nell'ambito interessato.

9) INTERVENTO EDILIZIO

Si intende il complesso delle operazioni, oggetto di una autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

10) DESTINAZIONI D'USO

Si intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un immobile o di parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso ammesse.

La destinazione d'uso degli edifici già costruiti o in corso di costruzione è quella risultante dalla domanda di intervento o dagli elementi progettuali allegati alla stessa.

Per le costruzioni già realizzate in epoca nella quale non era richiesta l'autorizzazione o la precisazione delle destinazioni d'uso, viene assunta come destinazione quella in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C. e, qualora non abbiano destinazione in atto, quella compatibile con la destinazione risultante dalle caratteristiche tecniche e dalle dotazioni specifiche dell'edificio.

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; le tabelle delle varie aree di Piano indicano le destinazioni "ammesse" e quelle "prescritte"; quelle non indicate risultano pertanto escluse se non altrimenti specificatamente normate.

Per destinazione d'uso "ammessa" si intende quella prevalente per le costruzioni preesistenti e non per le nuove costruzioni soggette alla destinazione "prescritta" salvo specifiche normative puntuali.

Le destinazioni d'uso sono classificate come segue:

a) Residenziali

- RA - residenze e autorimesse private;
- RU - uffici professionali, intermediari del commercio e assimilabili;
- RE - sedi di Enti, associazioni culturali, sindacali e simili.

b) Commerciali e terziario

- CM - attività commerciali al minuto (Legge n° 426 del 11.06.1971);
- CI - attività commerciali all'ingrosso, magazzini e deposito;
- TE - ristoranti, bar ed esercizi simili;
- TA - attività alberghiera o para - alberghiera;
- TC - agenzie di credito, assicurazioni e simili.

Per l'area ICE1 saranno prescritte, con maggior dettaglio, le varie classi di destinazioni d'uso.

c) Produttive

- PAR - attività artigianali e di servizio alla residenza come idraulici, falegnami, tappezzeri, fotografi, servizi per l'igiene e la pulizia, barbieri e parrucchieri, ecc., che siano compatibili con la residenza, non inquinanti o moleste, non pericolose o generatrici di traffico;
- PA - attività produttive artigianali non nocive e non rumorose (nei limiti previsti dalle leggi vigenti);
- PI - attività produttive non nocive e non rumorose (nei limiti previsti dalle leggi vigenti);
- Per l'area ICE1 saranno prescritte, con maggior dettaglio, le varie classi di destinazioni d'uso.

d) Agricole

- AR - residenze connesse con attività agricola totale o part time;
- AP - attività agricole e connesse compresi allevamenti di modesta entità, immagazzinamento prodotti, commercio diretto prodotti.

e) di Servizio

- SP - attività di servizio di interesse pubblico su aree private, specificatamente definite caso per caso.

Nelle aree residenziali per le destinazioni CM, CI, PAR, PA, PI il rapporto tra superficie utile ad uso residenziale (SUR) e quella ad attività concesse prescritte o ammesse (SUC) deve essere uguale a uno ($SUR/SUC = 1$) escludendo dai computi, per entrambe, le superfici interrate.

articolo 5 - Definizioni: parametri edilizi

Ai fini delle applicazioni delle norme che seguono si fa riferimento alle definizioni di parametri edilizi di cui agli articoli seguenti, rinviando, per quanto non in contrasto e non specificatamente definito, al Regolamento d'Igiene vigente.

articolo 6 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 2,00 m dal filo di fabbricazione e le intercapedini sotto marciapiede per una larghezza massima di m 1,20.

Nella determinazione della superficie coperta devono essere computati tutti gli edifici insistenti sull'area di proprietà compresi i bassi fabbricati.

Non sono da computarsi le autorimesse interrato realizzate o da realizzare ai sensi dell'articolo 9 della Legge n°122 del 24.03.1989.

articolo 7 - Rapporto di copertura (R.C.)

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 ($R.C. = S.C./S.F.$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

articolo 8 - Superficie utile lorda della costruzione (S.U.)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitata dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici (definiti all'art.9 bis delle presenti N.T.A.), anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori. In particolare per gli edifici uni, bi-familiari e ville a schiera per vano scale si intende quello completamente chiuso, delimitato da murature e/o porte interne derivante dalla proiezione delle rampe dello spazio compreso tra le

stesse e quello dei pianerottoli di profondità fino a m 1,80, i cui pianerottoli non possono costituire disimpegno di qualsiasi locale.

b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi, a pensiline e cornicioni;

c) agli spazi compresi nel corpo principale dell'edificio adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli per uso esclusivo dei residenti, quando gli stessi non emergono oltre 0,80 mt (misurati dall'estradosso del solaio sovrastante al seminterrato) dal punto più basso della linea di spiccatto su ciascun fronte;

d) ai locali interrati e seminterrati non rientranti nel 4° e 5° comma del presente articolo, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o non agibili;

e) ai cavedi;

f) ai sottotetti non abitabili, ma accessibili mediante scala fissa non condominiale ed ai vani scala saranno applicati gli oneri di urbanizzazione nella misura pari all'60% di quelli riferiti alle nuove edificazioni;

g) alle strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica. I suddetti criteri valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.

h) maggiori spessori dei muri degli edifici per la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura, per il rispetto della normativa sismica;

Sono anche escluse nel computo della superficie utile lorda dei piani, ma soggette a oneri di urbanizzazione nella misura pari all'75% di quelle riferiti alle nuove edificazioni, le superfici relative a:

a) per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale di nuova costruzione, le superfici, ove esistano, accessorie intendendosi per tali quelle strettamente legate all'uso dell'edificio principale e non comportanti, comunque, presenza continuativa di persone nelle seguenti misure massime:

a.1) nella tipologia edilizia plurifamiliare e a schiera il locale accessorio potrà avere una superficie pari al 20% della superficie utile lorda con un massimo di mq 20 ad unità abitativa;

a.2) nella tipologia edilizia uni-bifamiliare, il locale accessorio potrà avere una superficie pari al 25% della superficie utile lorda con un massimo di mq 25 ad unità abitativa;

I piani seminterrati vanno computati nella superficie utile lorda quando emergono oltre 0,80 m (misurati dall'estradosso del solaio sovrastante al seminterrato) dal punto più basso della linea di spiccato su ciascun fronte, e che dovranno essere sempre completamente ricalzati rispetto le quote del piano di campagna documentate sia da rilievo topografico dello stato dei luoghi prima dell'inizio dei lavori, sia da documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa (coni ottici), con l'indicazione del punto di riferimento fisso ed inamovibile della quota $\pm 0,00$.

articolo 8 bis- Superficie utile netta della costruzione (S.U.n.)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al precedente art. 8, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e,

come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

articolo 8 ter- Modalità di smaltimento acque meteoriche

Negli interventi di nuova edificazione e/o demolizione con ricostruzione, le acque provenienti da superfici comunque impermeabilizzate (es. tetti, piazzali, ecc.) dovranno essere adeguatamente raccolte in idonee vasche interrate e successivamente smaltite in recettori quali pozzi disperdenti, impluvi naturali, canali, fognature bianche, previa autorizzazione, con divieto di spandimento lungo i versanti, le cui vasche dovranno avere le seguenti caratteristiche :

- Per edifici uni-bifamiliari
vasca interrata della capacità minima di 3000 litri per unità abitativa;
- Per edifici plurifamiliari
vasca interrata della capacità minima di 5000 litri per edificio;

articolo 9 - Altezza dei fronti e altezza della costruzione (H), Sottotetti abitabili o agibili

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di

materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici. A tal fine sono considerati sottotetti abitabili o agibili tutti quelli che rispondono a uno o più dei seguenti requisiti:

- a) sottostanti a falde con inclinazione superiore a 28 gradi;
- b) muri perimetrali emergenti dall'estradosso dell'ultimo solaio oltre 0,40 m misurato sul filo esterno della muratura riferita al piano d'imposta del tetto;
- c) altezza media interna superiore a 2,40 m.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione. Nella definizione della linea di spiccatto di cui sopra non si tiene conto della superficie di facciata derivante da parti prospicienti a rampe, scale esterne e viabilità privata di accesso ai piani interrati purchè in pianta non superino un quarto del perimetro del fabbricato.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 8), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi delle presenti N.T.A.

In ogni caso se il tetto o la copertura ha inclinazione superiore a 28 gradi, l'altezza determinata come sopra viene incrementata della sua altezza interna misurata all'intradosso del colmo.

Le costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci per elettrodotti e simili) dovranno essere contenute nei limiti strettamente indispensabili.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. nelle tabelle di area allegate.

Per la realizzazione del cordolo sul territorio in rispetto alla normativa sismica, si rimanda all'art. 26 punto 3 – Norme particolari.

articolo 9 bis - Volumi tecnici

Ai fini dell'applicazione del comma 3 del precedente articolo 8 sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.

articolo 10 - Volume della costruzione (V)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (S.U.), al netto di eventuali soppalchi tra piano e piano, per l'altezza

misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art.9.

I bassi fabbricati rientranti nel calcolo della superficie coperta, sono da computarsi anche nel volume qualunque sia la loro destinazione salvo i casi di cui all'art.61 4°comma delle presenti N.T.A.

articolo 11 - Numero dei piani fuori terra della costruzione (P.F.T.)

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

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite all'art.9, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi, fermo restando le condizioni poste dall'art.8 per le zone in classe 2b) di cui alla relazione geologica allegata al Piano.

Il numero massimo di piani fuori terra non può superare i limiti fissati P.R.G.C. nelle tabelle di area allegate.

Articolo 12 - Distanza tra le costruzioni (Df), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

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

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 2,00 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (Df),

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Dalle distanze regolamentari sono esclusi i locali completamente interrati, a qualsiasi destinazione d'uso destinati, non computati nella superficie coperta.

Sono inoltre escluse:

a) le scale aperte degli edifici esistenti nelle aree CS, REA e RE aggettanti fino a 2,00 m dal filo della facciata, che servono esclusivamente al raggiungimento al massimo del secondo piano fuori terra abitabile nel caso di destinazione residenziale o al

massimo del secondo piano fuori terra utilizzabile nel caso di destinazione commerciale o artigianale purché compatibili;

c) le scale di sicurezza realizzate in dipendenza di interventi per adeguamento funzionale di fabbricati esistenti alle norme di sicurezza.

Le scale di cui ai punti a) e b) precedenti potranno essere realizzate verso strada nel rispetto dei limiti fissati dalla tabella di cui al successivo art.44.

L'entità delle distanze di cui al primo comma del presente articolo non possono superare i limiti fissati dal P.R.G.C. nelle tabelle di area allegate.

Eventuali deroghe ai limiti suddetti sono consentite esclusivamente previo atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari;

In deroga a quanto sopra precisato, per le aree RC3, RC5, RN3 gli arretramenti dall'asse stradale sono pari a m 8,50 e le recinzioni saranno arretrate di m 2,00 dal bordo della sede stradale.

articolo12 bis- Ciglio della strada

Ai fini della applicazione del precedente art.12 il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale (cfr. articolo 2 del D.M. 01 aprile 1968 n°1404); il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n°285.

articolo 13 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste dal P.R.G.C. sono le seguenti:

a.1.) edificio unifamiliare ovvero comprendente un'unica unità immobiliare destinata ad alloggio;

a.2.) edificio bifamiliare ovvero edificio comprendente due unità immobiliari destinate ad alloggio;

b) edificio plurifamiliare ovvero edificio composto di più di due unità immobiliari destinate ad alloggio provviste ciascuna di ingresso proprio e disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e da ascensori comuni;

c) fabbricazione in linea e a schiera ovvero edifici con più unità alloggio sovrapposte, disposti in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti da più unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti). La fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa. La lunghezza dell'edificio con tipologia a schiera non potrà essere superiore a 40,00 ml;

d) fabbricazione isolata ovvero edifici separati l'uno dall'altro, distaccati dai confini e architettonicamente risolti su tutte le fronti.

La tipologia edilizia nelle diverse porzioni del territorio è fissata dal P.R.G.C. nelle tabelle di area allegate.

articolo 14 - Principali tipi di intervento urbanistico

I principali tipi di interventi urbanistici previsti dal P.R.G.C. sono i seguenti:

a) Restauro paesaggistico

Si intende il complesso di interventi volti al recupero, alla salvaguardia e al ripristino dei peculiari caratteri storico - culturali, ambientali e tradizionali di parti del territorio riconosciute come "aree di interesse paesistico ambientale" o come "aree esterne di interesse storico e paesaggistico" pertinenti a beni culturali ambientali, ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n° 56/77 e s. m. i.

b) Risanamento conservativo

Si intende il complesso di interventi volti al recupero integrale degli spazi urbani e della struttura storica, al restauro statico ed architettonico del tessuto antico e alla salvaguardia sociale nelle parti di territorio riconosciute come insediamenti urbani di carattere storico, artistico e/o ambientale ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n° 56/77 e s. m. i.

c) Riqualificazione urbanistica

Si intende il complesso degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di una parte del territorio, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne l'unità, la continuità e la qualità ambientale. Gli interventi potranno interessare le aree per servizi, gli spazi pubblici, l'arredo urbano e gli stessi edifici, senza che ne sia modificato il tessuto edilizio preesistente.

d) Ristrutturazione urbanistica

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

e) Nuova urbanizzazione

Si intende il complesso di interventi volti a realizzare insediamenti di nuovo impianto, con i relativi servizi.

articolo 15- Principali tipi di intervento edilizio

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- demolizione e/o demolizione con ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione;
- mutamento di destinazione d'uso.

I vari tipi di intervento edilizio, di cui all'art. 3 del D.P.R. 6.06.2001, n.380, si intendono specificati, come segue, fatte salve eventuali ulteriori integrazioni introdotte in sede di strumento urbanistico in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio considerato:

1) INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI

1.1. - Manutenzione ordinaria

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

1.2. - 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 tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

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

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate di strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico - sanitari e tecnici limitatamente all'involucro edilizio, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico - sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola

unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Le opere di cui all'articolo 7 della Legge n°13 del 09.01.1989 sono ricomprese negli interventi di manutenzione straordinaria.

1.3. - 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 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.

I due tipi di intervento si distinguono pertanto:

a) il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico - artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato articolo 24 L.R. n° 56/77 e s. m. i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

b) il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale. Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che né snaturano il

significato artistico e di testimonianza storica. Tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

1.4. - Ristrutturazione edilizia

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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dei preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

1.5. - Demolizione e/o demolizione con ricostruzione

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici e/o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico atto autorizzativo da parte dell'Amministrazione comunale.

1.6. - Ristrutturazione urbanistica

Si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme

sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

2.1. - Nuova costruzione

Si intendono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

a4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

a6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

a7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

b) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un

insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

3.1. - Mutamento di destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico - edilizia, la cui attuazione, a norma dell'articolo 48 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., è subordinata al rilascio del permesso di costruire o D.I.A.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta del permesso di costruire o D.I.A. per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

4. Le definizioni di cui ai precedenti commi prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dal D. Lgs. 22.01.2004, n.42 sul Codice dei beni culturali e del paesaggio.

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

articolo 16- Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. viene attuato attraverso:

- a) - Strumenti Urbanistici Esecutivi - (S.U.E.);
- b) - Intervento edilizio diretto.

a) - Strumenti Urbanistici Esecutivi - (S.U.E.)

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono esclusivamente:

1) - Piani Particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge n° 1150 del 17.08.1942 e s.m. ed all'articolo 27 della Legge n° 865 del 22.10.1971 (Piani per insediamenti produttivi), ed agli articoli n° 38, 39, 40 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;

2) - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge n° 167 del 18.04.1962 e s.m.i.;

3) - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli articoli 27, 28, 30 della Legge n° 457 del 05.08.1978;

4) - Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli articoli 43, 44 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;

5) - Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

6) - Piani per insediamenti produttivi di cui al combinato disposto degli artt.42 della L.R. 56/1977 e 34 L.865/1971.

b) - Intervento diretto mediante semplice conseguimento di permesso di costruire o D.I.A.

Il P.R.G.C. definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G.C., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici

Esecutivi sono delimitate ai sensi dell'articolo 34 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. con specifiche Deliberazioni Consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano Variante al P.R.G.C..

In sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di Piano Particolareggiato vigente.

Le procedure di definizione dei comparti di cui sopra sono definite dall'articolo 46 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

articolo 17 - Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale, e, comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese negli articoli 17 bis e 18;
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi (luce, gas, telefono e reti informatiche);
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;

- e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

articolo 17.1– Permesso di Costruire

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, delle aree e degli edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al Permesso di costruire da parte del Responsabile del Servizio nominato dal Sindaco, secondo le norme vigenti.

Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Responsabile del Servizio nominato dal Sindaco il rilascio del Permesso di costruire per:

- l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;

- per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 750 mc, purché compatibili con le norme del P.R.G.C.

- per la utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, salvo quella ordinaria.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;

- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che,

limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

articolo 17.2– Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 17 e 17.1.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le seguenti tipologie di interventi:

a) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia;

c) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

d) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

**articolo 18- Opere soggette e non soggette a Concessione o
Autorizzazione Edilizia (Annullato)**

articolo 19- Condizioni per il rilascio del Permesso di costruire

Il Permesso di costruire viene rilasciato dal Responsabile del Servizio nominato dal Sindaco quando l'intervento previsto sia conforme alle previsioni del P.R.G.C., a quelle degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e al Regolamento d'Igiene vigente ed alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia. Inoltre il rilascio del Permesso di costruire dovrà essere conforme ai disposti di cui alla Legge n° 13 del 09.01.1989 e s.m.i. ed alla zonizzazione acustica (D.P.C.M. 01.03.1991) allegate al P.R.G.C.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'articolo 17, comma 3 del D.P.R. n.380/2001 il Permesso di costruire o la D.I.A. sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, se e quando dovute.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli articoli 5, 6, 10 della Legge n°10/77.

**articolo 20 - Osservanza dei valori parametrici - applicazione degli
indici**

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori parametrici stabiliti nelle allegate tabelle di area e nelle tavole del P.R.G.C.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che quelli di utilizzazione, si intende da applicarsi sempre il più restrittivo dei due.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie territoriale o fondiaria esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo verrà trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

TITOLO TERZO

CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO

articolo 21 - Classificazione e individuazione delle aree

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'articolo 13 della L.R. n°56/77 e s.m.i., l'intero territorio comunale è suddiviso in porzioni dette "aree" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.C. e così classificate:

- S : aree destinate a servizi ed attrezzature a livello locale (articolo 21 L.R. n° 56/77 e s.m.i.);
- F : aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale (articolo 22 L.R. n° 56/77 e s.m.i.);
- CS - R : aree destinate ad usi residenziali;
- I : aree destinate a usi produttivi;
- A : aree destinate alle attività agricole;
- C : aree per attività commerciali;
- T : aree di tutela;
- D : aree di dissesto;
 - aree di rispetto;
 - aree riservate alla viabilità e relative pertinenze.

Negli articoli seguenti e nelle tabelle di area allegate al P.R.G.C. definisce la disciplina specifica per ciascuna porzione del territorio (per le aree come sopra distinte o per ambiti territoriali intesi come insiemi, topograficamente delimitati, di aree di una o più delle classi precedenti).

CAPO PRIMO - AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE

articolo 22 - Aree per servizi e attrezzature a livello comunale (S, SI, SCD, SP)

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'articolo 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. viene attuata con progetti esecutivi di iniziativa comunale e con interventi pubblici e privati.

Su tutti gli edifici di proprietà comunale inseriti in aree a servizi pubblici sono ammessi interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso, in conformità con quelle ammesse su ciascuna area, e la successiva eventuale alienazione della proprietà stessa (aree di pertinenza comprese).

Gli eventuali interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

Si applicano inoltre i seguenti parametri:

- a) aree per l'istruzione H=9,00 m
- b) aree per attrezzature di interesse comune: U.F.= 0,65 H= 9,00 m
- c) aree per parco: U.F.= 0,05 H= 4,50 m
- d) aree per attrezzature sportive:
 - impianti coperti U.F.= 0,25
 - impianti scoperti U.F.= 0,60

Il P.R.G.C. distingue inoltre le aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (S) da quelle al servizio degli insediamenti produttivi (SI) e degli insediamenti direzionali e commerciali (SCD).

Il P.R.G.C. individua le aree destinate a servizi sociali di iniziativa privata (SP) specificandone la destinazione e le norme igienico - edilizie nelle apposite tabelle allegate.

Interventi in aree a servizi pubblici (S) con destinazione a parcheggi pubblici potranno essere eventualmente previsti anche interrati.

All'interno dell'area S26 sarà ammesso il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio "ex municipio" a destinazione residenziale o ad attività ad essa compatibile. Tale edificio potrà essere alienato anche prima di tale mutamento di destinazione d'uso.

All'interno dell'area S31, ove insiste la proprietà della Parrocchia di San Marco Evangelista, sono definiti i seguenti parametri:

- destinazione d'uso: centro sociale per attività religiose, formative, culturali, ricreative e sportive.
- superficie coperta: con un massimo di 550 mq;
- piani fuori terra: due verso piazza e due più sottotetto verso il campo sportivo;
- distanza tra edifici: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
- distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. Tale misura potrà essere ridotta mediante apposito atto di vincolo con le proprietà adiacenti. E' ammessa la costruzione di un interrato interessante il sottosuolo della piazza per una profondità di 7,00 m in conformità a quanto precisato nell'atto notaio Rosario Insabella rep.95613 - 21094 del 15.03.1990 registrato a Rivoli il 15.03.1990 n°689;
- dismissione area a parcheggi: pari a 1/8 della superficie fondiaria anche su area non limitrofa ma entrostante un raggio di 500 m dal fabbricato in previsione. L'area da dismettere a parcheggi è stata prevista all'interno dell'area a servizi pubblici S32;

- obbligo di convenzionamento: a garanzia dell'assoggettamento ad uso pubblico del fabbricato e a regolamentazione della prestazione del servizio stesso.

Sull'area S23 è prevista la possibilità di accedere all'area RC15 (foglio n°11 mappali n°159,160,161 sub.4, e 719) mediante la creazione di un passaggio carraio (con conseguente stipula di atto di servitù di passaggio) la cui costruzione è a totale carico dei proprietari della suddetta area RC15.

Sull'area a servizi ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. posta all'interno della zona ICE1 ad est dei fabbricati artigianali – commerciali, sono ammesse destinazioni per attrezzature varie, su valutazione dell'Amministrazione Comunale.

articolo 23 - Opere di urbanizzazione primaria ed indotta

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'articolo 51 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade.

articolo 24- Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F)

Nelle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale fino alla attuazione della destinazione pubblica, è ammessa la normale attività agricola esercitata nelle forme e nei terreni entro cui tali attività sono attualmente praticate.

Nei boschi esistenti sono ammessi i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, e per la ceduzione e i diradamenti, nonché i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno; i tagli dei boschi con essenze diverse da quelle anzidette, devono ricevere la preventiva autorizzazione del Presidente della Regione a norma del 5° comma dell'articolo 56 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., su motivata autorizzazione del Comune a norma del 6° comma del predetto articolo.

Non è ammessa l'apertura di nuove strade se non in attuazione di piano esecutivo di sistemazione dell'area per servizi sociali.

Per le normative particolari delle aree F si confrontino le allegate tabelle di area.

Il Piano di Recupero funzionale del complesso architettonico della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso e degli edifici e delle aree annesse alla Precettoria stessa dovrà prevedere:

1) la possibilità della ripresa delle attività religiose - culturali in sintonia il più possibile con la tradizione storica del Borgo stesso;

2) l'inserimento nel Borgo di adeguate e comunque minime attività commerciali (punti di vendita di oggettistica sacra e culturale connesse con le attività di cui al precedente punto 1);

3) l'inserimento di piccole botteghe artigianali e antiquarie in sintonia con le attività di cui al punto 1);

4) possibilità di insediamento di strutture ricettive (ostello) di modeste dimensioni;

5) mantenimento delle attività agricole e loro incentivazione con possibilità di vendita di prodotti di produzione propria;

6) possibilità di insediamento di attività di ricerca scientifica purché non siano maleodoranti, nocive e rumorose;

7) possibilità di insediamento di attività legate all'istruzione superiore (sede universitaria).

I limiti, le modalità e le prescrizioni alle quali dovrà obbligatoriamente adeguarsi il Piano di recupero sono elencate nella tabella di area allegata.

CAPO SECONDO - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

articolo 25 - Aree destinate ad usi residenziali (CS e R)

Nelle aree a destinazione residenziale sono ammessi gli edifici adibiti alla abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio e terziarie in genere, purché non nocive e non moleste.

Ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della Legge n° 426/61, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.

Le attività di commercio in sede fissa sono anche soggette alle norme di cui alla D.L.n°114/98, L.R.n°28/99 e D.C.R. 29.10.1999 n°563-13414, e s. m. e i.

Sono esclusi: industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art.216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D.n°1265 del 27.07.1934 e s. m. e i.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, o lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

articolo 26 - Centri storici (CS)

Nelle aree CS il P.R.G.C. si attua a mezzo di Piano Particolareggiato, di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge n° 1150 del 17.08.1942 e s.m.i, di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo

31 della Legge n° 457/78 e dell'articolo 40 della L.R. n° 56/77 e s. m. e i. ed inoltre con i singoli interventi puntualmente definiti nelle apposite tavole di Piano.

I Piani di Recupero si applicano all'interno dei centri storici (CS), alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione e al risanamento del patrimonio stesso.

I Piani di Recupero definiti con Deliberazione Consiliare possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati, nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali.

Il perimetro dei Piani di Recupero e degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di cui sopra dovrà comunque interessare come minimo interi edifici principali con le relative aree di pertinenza e con i relativi edifici sussidiari anche quando trattasi di proprietà diverse.

Per tutti i fabbricati gli interventi sono definiti puntualmente nelle tavole del P.R.G.C. n° 38.1-2 tra i seguenti:

- su tutti gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS - RC);
- ristrutturazione edilizia R1 e R2;
- demolizione con ricostruzione (D);
- mutamento di destinazione d'uso (A);
- sopraelevazioni (S).

I predetti interventi sono definiti all'articolo 15 delle presenti N.T.A. normati come segue:

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Gli edifici esistenti individuati nelle tavole del P.R.G.C. con la lettera (D) possono essere oggetto di demolizione in vista di ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- obbligo di mantenere il medesimo posizionamento salvo richiesta del Comune di arretramenti dei fili di fabbricazione per esigenze di allargamenti delle esistenti sedi viarie;

- obbligo di mantenere la medesima superficie coperta salvo l'obbligo di arretramento di cui al punto precedente;
- obbligo di mantenere l'altezza preesistente salvo che per gli edifici per i quali è normativamente prevista la possibilità di sopraelevazione;
- obbligo di non superare la preesistente superficie lorda;
- possibilità di mutamento della destinazione d'uso nel rispetto di quelle previste per i Centri Storici di cui alle tabelle allegate.

Nel caso si rendesse necessario per ragioni di incolumità la demolizione di fabbricati non individuati nelle tavole del P.R.G.C. è obbligatoria una perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato e di una relazione favorevole dello U.T.C..

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Possono essere soggetti a modifiche di destinazione d'uso i seguenti edifici:

- esistenti (ancorché non formanti volume chiuso), individuati nelle tavole del P.R.G.C. con la lettera (A), dall'attuale a residenziale per la trasformazione igienico e funzionale;
- altri edifici esistenti dall'attuale a locali accessori all'abitazione ma non a destinazione residenziale, salvo quanto previsto dalla L.R. 9/2003 sul recupero funzionale dei rustici.

Tutti i fabbricati destinati a rimessa non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso se non viene contemporaneamente prevista la realizzazione o il reperimento di altri locali sostitutivi o di aree di pari superficie utile da destinarsi a rimessa o posti auto.

Tutti gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da altra attuale a residenza sono condizionati alla dimostrazione dell'esistenza di una autorimessa o posti auto effettivamente usufruibili, all'interno del lotto oggetto d'intervento, nella misura minima prevista dalla Legge n°122/89 e s. m. e i., dimensionando le

autorimesse o i posti auto, quando non fosse possibile rispettare il limite di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, sullo standard minimo di un posto macchina di 10 mq per ogni unità sprovvista.

SOPRAELEVAZIONI

Fermo restando quanto definito al punto 2.3. dell'articolo 15 delle presenti N.T.A. gli edifici esistenti individuati nelle tavole del P.R.G.C. con la lettera (S) possono essere oggetto di sopraelevazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- intervento edilizio da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti anzidetti;
- incremento massimo in altezza rispetto al filo di gronda, di 1,20 m rispetto alla preesistente. Possibile deroga in modo da adeguare l'altezza interna ai 2,70 m interni solo in presenza di un piano sottotetto già esistente di discreta entità (altezza interna all'intradosso del solaio di colmo di 1,50 m).

1 - Norme generali

Tutti gli interventi devono essere atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio.

Per gli edifici esistenti in contrasto con l'ambiente negli elementi architettonici esterni dovranno prevedersi le modifiche necessarie per riportarne l'esterno all'aspetto tipico dell'epoca degli edifici qualificati esistenti con l'impiego di particolari costruttivi e di materiali il più possibile analoghi a quelli degli edifici qualificati, in particolare di quelli esistenti di valore storico - artistico e/o ambientale o documentario e mediante l'eliminazione di superfetazioni e di elementi spurii.

Tutti gli interventi (comprese le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria) devono tendere alla conservazione di tutti

gli elementi e di tutti i caratteri storico - artistico e/o ambientale o documentario anche minori.

A tal fine ogni domanda di Permesso di costruire o di Denuncia Inizio Attività dovrà essere corredata da un'ampia e completa documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno dell'edificio, che rappresenti e documenti esattamente lo stato dei luoghi mediante una planimetria che ne precisi i punti di ripresa fotografica (coni ottici).

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici, di cui alle tavole del P.R.G.C. n° 38.1-2, sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici a destinazione d'uso confermata, a norma del precedente comma, in contrasto con la specifica destinazione ammessa (come da successivo punto 2.) sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio del Permesso di costruire o D.I.A., incompatibile con l'ambiente.

E' prevista l'applicazione dell'articolo 33 lettera e) della L.R. n° 56/77 e s. m. i. e semprechè non sia possibile il recupero di volumi extra - residenziali esistenti.

All'interno dei cortili delle aree CS il Permesso di Costruire o D.I.A. per la realizzazione di bassi fabbricati o tettoie può essere rilasciato esclusivamente previa demolizione e/o ristrutturazione di tettoie esistenti regolarmente autorizzate.

In questo caso potrà mantenersi in opera tutta la superficie esistente regolarmente autorizzata.

Qual'ora detta superficie sia inferiore a mq 30 lordi si potrà incrementare la stessa fino al raggiungimento dei mq 30 lordi per basso fabbricato o tettoia.

L'intervento è inteso esclusivamente quale superficie accessoria o di pertinenza degli edifici residenziali esistenti e dovrà

rispettare i seguenti parametri e caratteristiche edilizie - costruttive:

- tetto a falde inclinate con passa - fuori in legno, anche lamellare con esclusione di perlinatura sottostante;
- altezza massima di 3,00 m all'intradosso del colmo del solaio di copertura;
- manto di copertura in coppi originali, coppi di tipo antichizzato e tegole di tipo doppio coppo antichizzato (Sono escluse tegole portoghesi e marsigliesi);

La costruzione di bassi fabbricati o tettoie non dovrà essere prevista con materiale precario (lamiere, blocchi di cemento, prefabbricati, etc.) e la localizzazione dovrà, avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti o sul confine previo atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari.

La costruzione di bassi fabbricati è vietata in vicinanza di edifici vincolati ai sensi della ex Legge n.1089/39, quindi edifici di particolare interesse storico e artistico, oggi ricompresa nel D. Lgs 42/2004, indicati nel P.R.G.C. Detta vicinanza è prescritta come segue:

-m 15,00 da ciascun lato dall'edificio vincolato.

I bassi fabbricati (per la sola parte emergente), sono soggetti al versamento del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., nella misura pari al 60% del contributo dovuto. Relativamente agli oneri, tali locali non costituiscono variazione di carico urbanistico ma semplice aumento di superficie di calpestio.

2 - Destinazioni d'uso

Nelle aree destinate a centri storici (CS) gli edifici sono adibiti alla abitazione ed ad usi ad essa sussidiari ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali e di servizio alla residenza non nocive e non moleste,

terziarie in genere (attività ricreative, ricettive, culturali, commerciali, etc.) e attrezzature pubbliche o per attività collettive.

Ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della Legge n°426/61, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche in riferimento alle diverse aree comunali.

Sono esclusi: industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, fermo restando le limitazioni previste dall'art.216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. n° 1265 del 27.07.1934 e s. m. e i.

3 - Norme particolari

3.1 - Negli interventi sugli edifici e manufatti ricadenti all'interno delle aree CS si dovranno utilizzare tipologie architettoniche che rispettino le caratteristiche ambientali come meglio definito nel Piano del Colore. Va precisato che in caso di contrasto tra le presenti norme e quelle del Piano colore prevalgono queste ultime in quanto specifiche e di dettaglio sulla materia.

In particolare:

- manti di copertura in coppi originali, coppi di tipo antichizzato e tegole di tipo doppio coppo antichizzato (Sono escluse tegole portoghesi e marsigliesi); con pendenza non superiore a 28 gradi, con passa - fuori in legno, anche lamellare, con esclusione di perline di rivestimento esterno; salvo il caso di mantenimento di cornicione antico esistente;
- E' ammesso l'innalzamento di quota dell'imposta e del colmo delle coperture degli edifici esistenti per la realizzazione del cordolo ai fini di adeguare gli edifici alle vigenti norme sismiche. Sono fatte salve le prescrizioni inerenti il rispetto del roof-scape (allineamento dei fili di gronda), il rivestimento del cordolo con la finitura esistente e/o in

progetto della facciata e il mantenimento degli elementi di pregio dell'apparato decorativo da conservarsi, per i quali dovranno essere adottate tecnologie di consolidamento confacenti.

Qualora l'intervento edilizio comporti la demolizione completa dell'edificio (o avviene il crollo in fase di esecuzione dei lavori), il sopracitato cordolo dovrà essere ricompreso nell'altezza originaria del fabbricato.

- l'inserimento degli abbaini nelle falde del tetto dovrà avere le seguenti caratteristiche:
 1. Essere allineati con le sottostanti aperture in facciata (fatte salve eventuali documentate motivazioni che non consentano il suddetto allineamento), collocati in modo da non interessare le travi cantonali o comunque gli spigoli delle falde dei tetti, senza interrompere la linearità del cornicione;
 2. La larghezza delle aperture non può essere superiore a quella delle finestre sottostanti, mentre quella del fronte totale deve risultare inferiore o uguale a mt. 1,80;
 3. L'altezza complessiva del manufatto deve essere ragionevolmente inferiore a quella del colmo;
 4. I serramenti delle aperture degli abbaini, quando di larghezza uguale alle aperture nella facciata devono risultare suddivisi in un numero coerente di campiture;

La realizzazione di tali abbaini non costituisce incremento di volumetria dell'edificio.

- facciate in muratura faccia vista di mattoni pieni (escluso qualsiasi tipo di sabbiatura) ed in pietra naturale;
- intonaci esterni in malta di calce o di calce - cemento lisci o frattazzati. E' obbligatoria la conservazione in stato di buona efficienza e di perfetta manutenzione verso via pubblica delle facciate e degli elementi architettonici dei fabbricati. In caso di degrado ambientale, comprovato da una perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare al

proprietario l'esecuzione dei lavori di ripristino degli intonaci stessi;

- serramenti esterni in legno di essenze nostrane munite di ante o gelosie esterne in legno;
- al piano terreno per i negozi, depositi o autorimesse potranno essere ammessi portoni o serrande metalliche, purché interamente scompaenti in apertura, di colore scuro con esclusione della tinta zinco o alluminio o simili; tali tipi di serrande e portoni non potranno essere ammessi su edifici di valore storico - artistico e/o ambientale o documentario;
- eventuale zoccolatura in pietra a spacco o alla martellina in elementi regolarmente squadriati, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura (altezza massima pari a 1,20 ml);
- camini in pietra e/o muratura di mattoni eventualmente intonacata;
- ringhiera dei balconi in legno o ferro a schema semplice (esclusa la lamiera scatolare) lavorata in foggia tradizionale e conformi alla tipologia della zona.

Inoltre, in linea generale, gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni congruenti con quelli degli edifici storicamente realizzati ed in particolare di quelli individuati dal P.R.G.C. come di valore storico - artistico e/o ambientale o documentario.

3.2. - Gli interventi sugli edifici esistenti per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici (comprese le tinteggiature) dovranno interessare l'intero fabbricato o l'unità architettonica indipendente dello stesso anche quando trattasi di proprietà condominiali o simili.

3.3. - Le recinzioni in pietra o mattoni a vista dovranno essere conservate e le nuove non potranno essere costruite con elementi prefabbricati od altri non tradizionali. La distanza di arretramento

delle opere di recinzione dai sedimi stradali pubblici, sarà valutata dall'Ufficio Tecnico.

3.4. - I colori delle facciate, dei serramenti e delle ringhiere dovranno rispettare apposito Piano del colore, o in sua mancanza, essere conformi ad una tipologia cromatica stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3.5. - Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a cortile con la previsione di parcheggi interni privati, ove possibile, rispettanti le norme di cui alla Legge n° 122/89 e s. m. e i., a giardino e/o orto; in esse non è comunque consentito il deposito, anche se temporaneo, di materiali e rottami a cielo aperto.

3.6 - Normativa specifica per il fabbricato Associazione Amici di Oscar

L'edificio esistente e parzialmente demolito nell'area CS2, puntualmente individuato nelle tavole del P.R.G.C., è soggetto alla seguente normativa specifica:

- sono ammessi interventi edilizi fino alla demolizione con fedele ricostruzione, nel rispetto del volume lordo, della sagoma e dell'altezza massima al colmo dell'edificio esistente;
- è ammesso il cambio di destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di un centro per la cura e la riabilitazione psicologica e psicomotoria di soggetti in età pediatrica portatori di handicap;
- obbligo di attuare l'intervento mediante convenzionamento con la pubblica amministrazione nel rispetto della normativa dell'area CS2 e restando stabilita la conservazione della destinazione d'uso per un periodo non inferiore a dieci anni.

3.7 - Normativa specifica per il fabbricato ubicato in via Reano F.17 mapp.le 164.

L'edificio esistente nell'area CS2, puntualmente individuato nelle tavole del P.R.G.C. "R2a", è soggetto alla seguente normativa specifica:

- Fermo restando gli interventi ammessi , in caso di alienazione alla Civica Amministrazione dell'immobile e dell'area antistante, è ammessa la demolizione per la realizzazione di viabilità pubblica su tutta l'area, comprese le aree, come puntualmente delimitate in cartografia poste a nord e a sud dell'edificio sopracitato.

3.8 – Gli interventi di ristrutturazione edilizia (R1 e R2), demolizione con ricostruzione (D), sopraelevazione (S), sono condizionati alla dimostrazione dell'esistenza di una autorimessa o posti auto effettivamente usufruibili, all'interno del lotto oggetto d'intervento, nella misura minima prevista dalla Legge n°122/89 e s. m. e i., dimensionando le autorimesse o i posti auto, quando non fosse possibile con idonee motivazioni rispettare il limite di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, sullo standard minimo di un posto macchina di 10 mq per ogni unità sprovvista.

articolo 27- Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico - artistico e/o ambientale o documentario

Gli edifici di interesse storico - artistico, compresi negli elenchi di cui alla Legge n° 1497/39 e Legge n° 1089/39, entrambe recepite nel T.U. di cui al D.Lgs.42/2004, e di cui all'articolo 9 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. ed inoltre quelli individuati nelle tavole di piano, con particolare riferimento al complesso architettonico della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso, sono soggetti ad operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che hanno per obbiettivo:

a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione di parcheggi marginali;

b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento alle nuove esigenze igienico - funzionali, anche con la possibilità di cambi di destinazione d'uso quando individuati nel P.R.G.C., e sempreché vengano rispettate le strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali, interni ed esterni, degradati od ostacolanti le nuove destinazioni previste, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica volumetrica e del tipo di copertura;

c) la preservazione del tessuto sociale preesistente;

d) gli edifici comunali potranno variare la destinazione d'uso in atto mantenendo quella a servizi pubblici o privati (questi ultimi previo convenzionamento) salvo l'edificio "ex municipio" la cui destinazione d'uso potrà essere variata a residenza o ad attività ad essa compatibile. Tale edificio potrà essere alienato anche prima di tale mutamento di destinazione d'uso.

Le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per rimuovere e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le norme del presente articolo si applicano agli edifici e manufatti in oggetto compresi o non compresi in un centro storico o in aree di tutela ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici e dei manufatti in oggetto sono inedificabili.

In caso di interventi di ampliamento di strade e/o costruzione di nuove sedi viarie è imposto lo spostamento conservativo dei piloni votivi (edicole) e dei pozzi in pietra esistenti, ai margini delle nuove sedi stradali.

In particolare per quanto riguarda il complesso della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso esso è salvaguardato dai disposti del D.M.R.R.R. n° 203 del 12.01.1978 e D.M. 07.02.1978.

Il P.R.G.C. prevede, mediante la redazione di un Piano di Recupero funzionale obbligatorio, la trasformazione dell'intero complesso architettonico attualmente in precarie condizioni di conservazione seguendo le prescrizioni di cui alla tabella di area allegata.

articolo 28- Aree a capacità insediativa esaurita (RE)

Gli interventi nelle aree a capacità insediativa esaurita (RE) sono ammessi, in coerenza con il vigente S.U.E.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi interrati e non e di aree verdi, di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni e le nuove previsioni in essi contenute, non costituiscono Variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

1 . In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree libere sono inedificabili salvo i disposti dei successivi commi. In essa è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde privato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a esclusiva destinazione residenziale, alla data di Adozione della Variante Parziale n. 2 al Vigente P.R.G.C., e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi con

semplice Denuncia di Inizio Attività, Autorizzazione o Concessione Edilizia singola:

- a) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- d) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) ampliamenti e sopraelevazioni (rispetto alla volumetria dell'edificio esistente alla data di adozione del P.R.G.C. di cui alla D.C.C. n.28 del 9.04.1999), da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata, da produrre prima del rilascio o dell'efficacia del titolo da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, di edifici uni-bifamiliari e a schiera, che comportino aumento del volume esistente non superiore a 150 mc per ogni unità abitativa.

Qualora l'edificio originario, ad esclusiva destinazione residenziale, venga frazionato in due unità immobiliari, il succitato incremento fino a 150 mc, sarà ammesso esclusivamente sul volume originario residenziale. L'incremento di 150 mc già previsto per gli edifici bifamiliari, potrà essere realizzato trascorsi anni 5 dalla data di fine dei lavori relativi al titolo abilitativo che ne ha autorizzato il frazionamento.

Qualora l'edificio originario, ad esclusiva destinazione residenziale, venga trasformato da più Unità Immobiliari in edificio uni-bifamiliare e/o a schiera, il succitato incremento fino a 150 mc non è ammesso.

Nei casi sopraccitati non è prescritta l'osservanza del rapporto di copertura indicato in tabella;

f) variazioni di destinazioni d'uso;

g) negli edifici esistenti a destinazione agricolo - residenziale è ammesso il recupero della parte agricola a fini residenziali con cambio di destinazione d'uso purché tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:

- interessi parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio;
- nel caso in cui trattasi di porticato o loggia coperta da volta è consentita la chiusura esclusivamente con materiale trasparente (vetri, cristalli, etc.) a filo interno, eventualmente scorrevoli;
- nel caso di assenza di piano esecutivo le volumetrie complessive, oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, non possono superare il 20% della volumetria residenziale esistente sul lotto.

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

h) demolizione con ricostruzione vincolata come segue:

- volumetria pari all'esistente unitamente a ampliamenti e sopraelevazioni, da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, di edifici uni-bifamiliari e a schiera, che comportino aumento del volume esistente non superiore a 150 mc per ogni unità abitativa;

Qualora sia l'edificio originario che quello da ricostruire, ad esclusiva destinazione residenziale, venga frazionato da una a due unità immobiliari, il succitato incremento fino a 150 mc, sarà ammesso esclusivamente sul volume originario residenziale. L' incremento di 150 mc già previsto per gli

edifici bifamiliari, potrà essere realizzato trascorsi anni 5 dalla data di fine dei lavori relativi al titolo abilitativo che ne ha autorizzato il frazionamento.

Qualora sia l'edificio originario che quello da ricostruire, ad esclusiva destinazione residenziale, venga trasformato da più Unità Immobiliari in edificio uni-bifamiliare e/o a schiera, il succitato incremento fino a 150 mc non è ammesso.

Nei casi sopracitati non è prescritta l'osservanza del rapporto di copertura indicato in tabella;

- allineamenti conformi e altezza e numero di piani pari a quelli degli edifici esistenti circostanti nell'area interessata all'intervento; per i soli edifici a destinazione residenziale è consentito operare una limitata rilocalizzazione del fabbricato nel rispetto delle vigenti norme relative alle distanze dai confini, dalle strade e dagli altri edifici esistenti;
- redistribuzione della volumetria esistente demolita nell'area RE su lotti confinanti contigui purché appartenenti alla medesima proprietà ed inseriti, nel presente PRGC, in aree RC e RN, fermo restando l'inedificabilità di nuove volumetrie nelle aree RE;

i) esclusivamente nelle aree RE2, RE43 e RE 45, all'interno dei cinque lotti interclusi visualizzati nelle tavole di Progetto, potranno essere concessi interventi di completamento edilizio con l'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria vigenti (definiti per ciascuna area dal vigente PRGC). Per le normative specifiche si confrontino le relative tabelle di area e la tabella di insediabilità sotto riportata.

Negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere ricavati idonei spazi all'interno della proprietà privata e all'esterno della recinzione per esporre i cassonetti per la raccolta rifiuti esclusivamente nei giorni di raccolta;

Tabella di insediabilità per gli interventi previsti nei cinque lotti interclusi definiti nel PRGC all'interno delle aree RE

N°	PRGC	Variante	Catasto	indice	mc	abit.
----	------	----------	---------	--------	----	-------

I.i.	vigente	Generale	foglio	mappali	Mq	mc/mq ottenibili		
a)	ex RS 8	RE 2	4	548-549	1490	1,71	2548	28
b)	ex RS 4	RE 43	8	324	1098	0,86	944	10
c)	ex RS 6	RE 45	13	419-432	1796	0,74	1329	15
d)	ex RS 6	RE 45	13	351-354	1691	0,74	1251	14
				648-650				
e)	ex RS 6	RE 45	13	48-49	949	0,74	702	8
totale lotti interclusi inseriti nelle RE					7024	/	6774	75

I suddetti volumi relativi alla aree RE43 e RE45 potranno essere trasferiti all'interno delle aree a capacità insediativa esaurita (RE), ad esclusione delle aree RE ricadenti in vincolo paesaggistico ("Galassini"), su edifici uni-bifamiliari a destinazione mista di tipo residenziale e commerciale/terziario/artigianale (classe PAR art. 4 N.T.A) per realizzare interventi di ampliamento e sopraelevazioni, con l'esclusione di nuove unità edilizie, con le seguenti modalità:

- atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di vincolo della volumetria trasferita con annotazione nei registri comunali;
- il volume massimo a destinazione residenziale trasferibile per edificio uni-bifamiliare è pari a 150 mc. (in caso di edificio bifamiliare occorre produrre assenso del comproprietario, qualora il singolo intervento superi i 75 mc);

2. In presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole e/o produttive ed alla demolizione di edifici esistenti sono edificabili per usi residenziali nel limite stabilito di I.F. pari a 0,30 mc/mq.

Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. n°53 della L.R. n°56/77 e s.m.i..

Anche in presenza di S.U.E. sarà possibile effettuare gli interventi di cui al precedente punto 1.

Gli interventi diretti già previsti in precedenti S.U.E. approvati prima della adozione del P.R.G.C. si intendono completamente eseguiti anche se non sarà ancora stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia, oggi sostituita dal Permesso di costruire o D.I.A.

Nelle aree RE qualora a Piano Esecutivo Convenzionato scaduto risultino non edificati lotti, in quantità non superiore al 10% dell'insediabilità totale del P.E.C., detti lotti potranno essere edificati con Permesso di Costruire o D.I.A. solo se saranno realizzate tutte le urbanizzazioni, dismissioni di aree a servizi, etc., previste dal PEC stesso.

Norme particolari

1) Sugli edifici ricadenti nell'area RE37 "Residence Le Fronde" non si applica la possibilità di incremento volumetrico eccedente i limiti delle sagome degli edifici esistenti e comunque entro i limiti fissati all'art.28, lett.e. Per sagoma di edifici esistenti si intende l'impronta del fabbricato fuori terra sul terreno, con esclusione dei balconi, delle logge aperte, dei cornicioni, etc., quando questi non superino i 2,00 ml di profondità.

2) Per la parte di edificio di proprietà Fingolf Spa o suoi aventi causa, insistente sul territorio comunale del Comune di Buttigliera Alta al foglio n°12 mappale n°88, sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia con destinazione a servizi per il tempo libero, ricreativi, sportivi, senza incremento di volume, oltre la sagoma dell'edificio esistente.

Tali interventi dovranno essere contestuali su tutto l'edificio (e quindi anche per la parte di edificio insistente sul Comune di Avigliana) e rispettare la normativa vigente nell'area FIP definita dal PRGC del Comune di Avigliana per quanto non in contrasto con quanto stabilito al comma precedente.

articolo 29- Aree a capacità insediativa esaurita di antica edificazione (REA).

Nelle aree REA gli interventi sono soggetti oltreché alla normativa stabilita per i precedenti paragrafi ed a quella delle tabelle allegate alle presenti N.T.A., anche alle norme di cui all'articolo 26.3 delle presenti N.T.A. intese alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali degli edifici ed inoltre gli interventi di cui al punto 1 dell'articolo 28, escludendo quelli del punto 2 dell'art.28 medesimo, potranno essere ammessi esclusivamente per edifici in cui si preveda il mantenimento delle caratteristiche architettoniche ed ambientali oltre all'uso di materiali similari agli esistenti.

articolo 30 - Aree di completamento (RC)

Nelle aree di completamento previste dal P.R.G.C. sono ammessi interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite.

Le previsioni contenute nel P.R.G.C. si attuano, di norma, con Permesso di costruire o D.I.A., fatto salvo il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi, ove prescritti dalle tabelle di area, e di apposite prescrizioni riportate nelle stesse tabelle normative.

Nel rispetto delle presenti norme e delle allegate tabelle, è consentito operare con Permesso di costruire o D.I.A. ovvero con S.U.E. ove prescritto, nei casi seguenti:

nuovi interventi edilizi nei lotti liberi che alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. risultino serviti da accesso diretto da via o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esista l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando l'avente titolo le realizzi contestualmente al fabbricato.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle allegate tabelle.

In caso di interventi edilizi in aree con piano di campagna in pendenza, qualora il rapporto percentuale tra la differenza di quota tra i punti di spiccato più alto e più basso del fabbricato, e la larghezza del fabbricato misurata tra gli stessi punti, sia superiore al 8%, deve essere prevista una tavola di sistemazione del suolo che preveda il posizionamento del primo piano del pavimento abitabile ad una quota di m 0.30 superiore al punto più alto del piano di campagna sul perimetro del singolo fabbricato; in tal caso il parametro edilizio relativo alla altezza (H) di cui alle "Tabelle di Area" è incrementato del 15%.

I dovuti successivi riporti si dovranno, comunque, inserire armonicamente nel progetto su valutazione dell'Ufficio Tecnico.

Tutte le parti edificate al di sotto del piano così individuato non saranno conteggiate in volumetria e dovranno essere vincolate a locali accessori o pertinenze con atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari, in ogni caso con destinazione che escluda presenza continuativa di persone.

Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere ricavati idonei spazi all'interno della proprietà privata e all'esterno della recinzione per esporre i cassonetti per la raccolta rifiuti esclusivamente nei giorni di raccolta;

articolo 31 - Aree di nuovo impianto (RN)

Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e da Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Fino all'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La delimitazione delle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi è stabilita unicamente dal P.R.G.C.

Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per l'arredo urbano e per le aree da dismettere al Comune destinate a servizi pubblici secondari ed indotti può subire variazioni in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi che propongano soluzioni organiche alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo e con le scelte della Amministrazione Comunale.

Sulle aree residenziali di nuovo impianto RN è prevista la dismissione obbligatoria di aree a servizi pubblici in misura minima di 25 mq/abitante fatte salve possibili diverse prescrizioni riportate nelle tabelle di area. Tali dismissioni potranno essere monetizzate, previo concordamento con l'Amministrazione Comunale, quando previsto dalle tabelle di area che stabiliscono anche la percentuale massima del valore dell'area da dismettere che può essere monetizzata.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle tabelle allegate.

In caso di interventi edilizi in aree con piano di campagna in pendenza, qualora il rapporto percentuale tra la differenza di quota tra i punti di spiccatto più alto e più basso del fabbricato, e la larghezza del fabbricato misurata tra gli stessi punti, sia superiore al 8 % , deve essere prevista una tavola di sistemazione del suolo che preveda il posizionamento del primo piano del pavimento abitabile ad una quota di m 0.30 superiore al punto più alto del piano di campagna sul perimetro del singolo fabbricato; in tal caso il

parametro edilizio relativo alla altezza (H) di cui alle "Tabelle di Area" è incrementato del 15%.

I dovuti successivi riporti si dovranno, comunque, inserire armonicamente nel progetto che sarà valutato dall'Ufficio Tecnico.

Tutte le parti edificate al di sotto del piano così individuato non saranno conteggiate in volumetria e dovranno essere vincolate a locali accessori o pertinenze con atto pubblico, quindi con destinazione che escluda presenza continuativa di persone.

Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere ricavati idonei spazi all'interno della proprietà privata e all'esterno della recinzione per esporre i cassonetti per la raccolta rifiuti esclusivamente nei giorni di raccolta;

articolo 32- Aree di edilizia economico - popolare e/o convenzionata (RNE)

Il P.R.G.C. individua le aree destinate ad edilizia economico popolare e/o convenzionata.

Altre aree potranno essere reperite, in sede di piano esecutivo, nelle aree di nuovo impianto (RN) quando indicato nelle tabelle allegate, nelle quantità fissate dalle percentuali stabilite dalle stesse tabelle.

Su tali aree sono esclusivamente ammessi interventi destinati al edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata (ai sensi delle vigenti leggi) e relative urbanizzazioni in attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata a cui sono subordinati. Fino all'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione e/o di nuovo impianto o compromettere il soddisfacimento degli standard.

Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

L'edificazione dovrà tendere a tipologie edilizie aderenti a quelle già esistenti, individuanti il soddisfacimento delle esigenze abitative locali, in particolare modo tendere a prevedere:

- il più possibile lotti di verde condominiale o privato di pertinenza rispettivamente degli edifici oppure delle singole cellule abitative;
- una altezza massima definita area per area nella allegate tabelle;
- una tipologia a schiera su divisioni unifamiliari o bifamiliari oppure tipologie plurifamiliari.
- piani interrati destinati particolarmente a parcheggi privati e/o pubblici.

Le delimitazioni delle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi sono stabilite unicamente dal P.R.G.C.

Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per l'arredo urbano e per le aree da dismettere al Comune destinate a servizi pubblici secondari ed indotti può subire variazioni in sede di formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo e con le scelte della Amministrazione Comunale.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi a seguito di piano esecutivo di edilizia economico - popolare di iniziativa pubblica sono fissate nelle tabelle allegate.

Altri interventi di edilizia economico - popolare e/o convenzionata potranno comunque essere realizzati per iniziativa privata nelle altre aree residenziali previste dal P.R.G.C.

articolo 32 bis -interventi sul patrimonio edilizio condonato.

Sugli edifici e manufatti presenti sul territorio comunale, in area di Tutela "T", sanati ai sensi della legge 326/03 e s.m.i. e/o articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., originariamente sorti senza licenza o concessione edilizia e successivamente fatti oggetto di condono integrale e/o oggetto di cambio di destinazione d'uso, non sono ammessi:

- l'incremento volumetrico residenziale pari a 150 mc previsto dagli articoli 28, 29 e 53 delle presenti N.d.A.;
- il cambio di destinazione d'uso;

Parimenti sugli stessi sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

CAPO TERZO - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Nelle aree destinate ad impianti produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi salvo quanto previsto per l'area ICE1:

a) artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio, commercio di prodotti di non largo e generale consumo;

b) industria manifatturiera, impiantistica, edilizia, etc.;

c) uffici per ogni unità produttiva, in misura non superiore al 25% della superficie utile complessiva inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso qualora di S.U. complessiva inferiore a mq 500;

d) servizi sociali, mense aziendali e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi speciali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nel 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi ai sensi dell'art.21 della L.R. n° 56/77 e s. m. i.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, salvo quelle per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i dipendenti incaricati alla manutenzione degli impianti, che, per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in tale zona, in misura non superiore a mq 150 di S.U. per ogni unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq 500.

Le attività di commercio in sede fissa sono anche soggette alle norme di cui alla D. Lgs. n°114/98, L.R.n°28/99 e D.C.R. 29.10.1999 n°563-13414.

L'insediamento delle attività ammesse dovrà, comunque, essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

articolo 33 - Aree attrezzate di nuovo impianto (IN) (Annullato)

articolo 34- Aree di riordino da attrezzare (IR)

1) In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.):

Nelle aree per impianti produttivi di riordino da attrezzare (IR) sono consentiti, mediante denuncia di inizio attività, autorizzazione o concessione edilizia singola, interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che riguardano singole proprietà, anche connessi alla normativa in merito allo smaltimento rifiuti, liquidi ed aeriformi, all'igiene ed idoneità del posto del lavoro.

Sono altresì ammessi frazionamenti dei fabbricati esistenti in unità immobiliari di superficie coperta non inferiore a 2.500 mq (e quindi senza richiesta di formazione di S.U.E.) nei casi di suddivisione in unità produttive autonome, a condizione che sia sempre garantito il rispetto della destinazione "Industriale Produttiva di riordino" propria dell'area "IR" e degli standard urbanistici.

I frazionamenti in unità di superficie coperta inferiore a 2.500 mq sono sempre subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, esteso all'intera zona interessata dal riordino, nel quale dovranno essere individuate le aree da destinare ed assoggettare ad uso pubblico secondo le quantità fissate dallo strumento urbanistico vigente.

In tutti i frazionamenti di cui ai precedenti commi dovrà essere sempre verificato quanto segue:

- il rispetto degli indici, del rapporto di copertura e dei parametri edilizi fissati dalla tabella di zona, eventualmente anche ricorrendo alla stipulazione di apposito atto unilaterale di vincolo (a favore del Comune di Buttiglieria Alta) di altre aree libere interne allo zona "IR";

- l'esistenza e l'effettiva fruibilità degli accessi dalla viabilità pubblica anche attraverso percorsi interni opportunamente individuati dimostrando in questo caso la disponibilità del sedime."

2 – In presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.):

Per gli interventi che richiedano operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o completamenti o nuovi impianti eccedenti i suddetti limiti, essi dovranno essere preventivamente inquadrati in apposito Strumento Urbanistico Esecutivo: in tale sede occorrerà garantire la realizzazione degli standard di cui all'articolo 21 della L.R. n°56/77 e s. m. i. con riferimento all'intera area (comprensiva quindi anche delle parti già edificate) e il rapporto di copertura non potrà superare il valore indicato nella tabella di area. In sede di piano esecutivo dovrà essere garantita una fascia di rispetto asservita alla proprietà degli impianti protetti, della profondità di 15,00 m lungo il perimetro dell'area destinata a piantumazione di alberi d'alto fusto di altezza minima di 4,00 m (misurati al momento della piantumazione) nella misura almeno uno ogni 10,00 m. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà contenere un dettagliato studio sulla viabilità interna e su quella limitrofa o a servizio dell'area stessa, sui parcheggi pertinenziali, sulle dismissioni di aree a servizi pubblici e di fabbricati anche all'esterno dell'area.

La distanza di nuovi fabbricati deve essere almeno di 20,00 m dagli edifici di proprietà diversa, salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. Inoltre i parametri non potranno superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

articolo 35.1 - Impianti produttivi esistenti confermati (IC)

Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati (IC) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano; sono inoltre consentiti interventi di completamento o ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti, purché la superficie utile lorda del completamento o ampliamento non sia superiore a mq 500, per documentate ragioni di continuità di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano purché le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano e siano compatibili secondo le norme del P.R.G.C., e purché in tal modo non si superi, su tali proprietà, il rapporto di copertura di 1/2.

Gli interventi di ampliamento di cui sopra sono da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito ovvero con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme.

Norme particolari per magazzino di via al Castello (Borgata Uriola)

Sul magazzino e sulla sua area di pertinenza, che nel P.R.G.C. risultano inseriti in un'area di impianti produttivi di riordino (IC1), potranno essere ammessi interventi edilizi di mutamento di destinazione d'uso dall'attuale a destinazione produttiva e/o commerciale ed ampliamenti da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti

norme, fino ad un massimo del 50% della superficie utile esistente. E' consentita la demolizione e ricostruzione oltre alla ristrutturazione edilizia anche in accorpamento all'adiacente edificio sito sul mappale n°65 del foglio n°16.

articolo 35.2 - Impianti produttivi esistenti confermati esauriti (ICE)

Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati esauriti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o per il miglioramento delle condizioni. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi di completamento del PECO approvato anche se scaduto.

NORME PARTICOLARI

Nell'ambito P.U.E. valgono le seguenti prescrizioni:

1. - Le destinazioni ammissibili sono definite come segue:

ELENCO DELLE ATTIVITA' EXTRA-PRODUTTIVE AMMESSE NELL'AREA DEFINITA DAL PRGC COME "ICE1"

LE DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI SONO TUTTE QUELLE RIPORTATE NELLA CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE ISTAT - ANNO 1991 - IN VIGORE DAL 01.01.1993

ESCLUSE LE SEGUENTI:

D - (ATTIVITA' MANIFATTURIERE)

DF - FABBRICAZIONE DI COKE, RAFFINERIE DI PETROLIO,
TRATTAMENTI DEI COMBUSTIBILI NUCLEARI

DG - FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI, DI FIBRE SINTETICHE E
ARTIFICIALI

DH - FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE

DN - 37.10.0 - RECUPERO E PREPARAZIONE PER RICICLAGGIO
DI CASCAMI E ROTTAMI METALLICI

- DN - 37.20.1 - RECUPERO E PREPARAZIONE PER IL RICICLAGGIO DI
MATERIALE PLASTICO, PER LA PRODUZIONE DI MATERIE
PRIME PLASTICHE E DI RESINE SINTETICHE
- DN - 37.20.2 - RECUPERO E PREPARAZIONE PER RICICLAGGIO DEI
RIFIUTI SOLIDI URBANI, INDUSTRIALI E BIOMASSE

G - (COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI
AUTOVEICOLI, MOTOCICLI, DI BENI PERSONALI E PER LA CASA)

- * 50.50.A - VENDITA AL DETTAGLIO DI CARBURANTI PER
AUTOTRAZIONE
- * 51.23.1 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI POLLAME, CONIGLI,
CACCIAGIONE, SELVAGGINA E ALTRI VOLATILI VIVI
- * 51.38.2 - COMMERCIO ALL'INGROSSO NON SPECIALIZZATO DI
PRODOTTI ALIMENTARI, BEVANDE E TABACCO
- * 51.51.1 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI PETROLIFERI E
LUBRIFICANTI
- * 51.51.2 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI COMBUSTIBILI SOLIDI
- * 51.51.3 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DESPECIALIZZATO DI
COMBUSTIBILI SOLIDI, LIQUIDI, GASSOSI E DI PRODOTTI
DERIVATI (INCLUSI OLI E GRASSI LUBRIFICANTI)
- * 51.55.0 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI CHIMICI
- * 51.57.1 - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI ROTTAMI METALLICI
- * 52.1 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN ESERCIZI NON
SPECIALIZZATI
- * 52.12.1 - GRANDI MAGAZZINI
- * 52.12.2 - ALTRI ESERCIZI NON SPECIALIZZATI

H – (ALBERGHI E RISTORANTI)

- * 55.11.0 - ALBERGHI E MOTEL, CON RISTORANTE
- * 55.12.0 - ALBERGHI E MOTEL, SENZA RISTORANTE
- * 55.22.0 - CAMPEGGI ED AREE ATTREZZATE PER ROULOTTES
- * 55.30.3 - GESTIONE DI VAGONI RISTORANTE
- * 55.30.5 - RISTORANTI CON ANNESSO INTRATTENIMENTO E
SPETTACOLO. IN OGNI CASO SONO AMMESSE SUPERFICI
DA UTILIZZARE PER L'ATTIVITÀ DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

NON SUPERIORI AL 15% DELLA SUPERFICIE LICENZIATA E, COMUNQUE, NON SUPERIORE A 50 MQ. TALE NORMA RESTA IN VIGORE FINO ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI POLIZIA AMMINISTRATIVA.

* 55.40.4 - BAR, CAFFE' CON INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO. IN OGNI CASO SONO AMMESSE SUPERFICI DA UTILIZZARE PER L'ATTIVITÀ DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO NON SUPERIORI AL 15% DELLA SUPERFICIE E, COMUNQUE, NON SUPERIORE A 50 MQ. TALE NORMA RESTA IN VIGORE FINO ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI POLIZIA AMMINISTRATIVA.

I – (TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI)

- * 60.30.1 - GESTIONE E MANUTENZIONE DI OLEODOTTI E GASDOTTI (ESCLUSA L'EROGAZIONE AGLI UTENTI FINALI)
- * 60.30.2 - GESTIONE DELLE CENTRALI DI SPINTA DISLOCATE LUNGO LA RETE DELLE CONDOTTE
- * 63.11.1 - MOVIMENTO MERCI RELATIVO A TRASPORTI AEREI
- * 63.11.2 - MOVIMENTO MERCI RELATIVO A TRASPORTI MARITTIMI
- * 63.22.0 - ALTRE ATTIVITA' CONNESSE AI TRASPORTI PER VIA ACQUA
- * 63.23.0 - ALTRE ATTIVITA' CONNESSE AI TRASPORTI AEREI
- * 71.22.0 - NOLEGGIO DI MEZZI DI TRASPORTO MARITTIMI E FLUVIALI
- * 71.23.0 - NOLEGGIO DI MEZZI DI TRASPORTO AEREI

O – (ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI O PERSONALI)

- * 90.00.1 - RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI
- * 90.00.2 - SMALTIMENTO E DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI SCARICO ED ATTIVITA' AFFINI
- * 92.32.0 - GESTIONE DI SALE DI SPETTACOLO E ATTIVITA' CONNESSE
- * 92.33.0 - ATTIVITA' RIGUARDANTI I PARCHI DI DIVERTIMENTO
- * 92.34.1 - DISCOTECHE, SALE DA BALLO, NIGHT CLUBS E SIMILI
- * 92.71.0 - ATTIVITA' RIGUARDANTI IL GIOCO D'AZZARDO

2. - Gli insediamenti produttivi già insediati potranno mantenere la attività esistente all'atto della adozione della Variante Parziale n°1 al P.R.G.C. anche se in contrasto con la tabella di cui al punto 1 senza possibilità di ampliamento.

3. - Gli edifici a termine destinati ad impianti di distribuzione carburante a titolo precario, visualizzati sulla tavola di azzonamento, dovranno obbligatoriamente rilocalizzarsi nella limitrofa area SP2 individuata a Catasto Terreni al foglio n° 2 mappali n° 39 e 81.

4. - Il PRGC, tenendo immutata la superficie lorda di pavimento esistente pari ad un totale di mq 76.901,44, fissa i limiti massimi di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale e terziario ed a destinazione produttiva:

Superficie lorda di pavimento massima ottenibile a destinazione commerciale e terziario:.....mq 21.324,128;

Superficie lorda di pavimento minima ottenibile a destinazione produttiva..... mq 55.577,312.

La distribuzione all'interno degli edifici esistenti delle diverse destinazioni dovrà essere stabilita con apposito Permesso di costruire o D.I.A. nel rispetto anche della tabella di area di seguito riportata.

5.a) - È fatto obbligo di unificare cromaticamente le facciate verso C.so Torino con tonalità sul grigio per tutti e quattro i fabbricati, a partire dal grigio scuro verso fraz. Ferriera al grigio chiaro verso Rosta.

5.b) - Dovranno essere controsoffittati adeguatamente i porticati con illuminazione coordinata tra le proprietà;

Tabella di Area : ICE 1

Denominazione : Produttiva, commerciale e terziario

Posizione : Nord nucleo di Ferriera

Destinazione: Artigianale – industriale, Servizi pubblici produttivi
Commerciale – terziario, Servizi pubblici commerciali

STATO DI FATTO

Superficie territoriale:m² 141.378,21
Superficie fondiaria:.....m² 81.525,19
Superficie coperta esistente:.....m² 39.429,12
Superficie lorda di pavimento esistente totale :.....m² 76.901,44
- di cui mq 24.655,68 nelle quattro maniche parallele alla S.S. Torino-Susa;
-di cui mq 52.245,76 nelle otto maniche perpendicolari alla S.S. Torino-Susa.

PREVISIONI IN PROGETTO

Superficie lorda di pavimento massima ottenibile pari alla
esistente totale:.....m² 76.901,44
Superficie lorda di pavimento massima ottenibile a
destinazione commerciale e terziario:.....m² 21.324,128
Superficie lorda di pavimento minima ottenibile
a destinazione produttiva:m² 55.577,312
Superficie territoriale corrispondente all'edifica-
zione produttiva:(m² 55.577,312 : m² 76.901,44) x m² 141.378,21=...
m² 102.175,21

Aree a servizi pubblici minima necessaria ai sensi di legge:

- aree a servizi pubblici per la parte produttiva:
20% x mq 102.175,21 = m² 20.435,042
- aree a servizi pubblici per la parte commerciale:
100% x mq 21.324,128=..... m²

21.324,128

Totale.....m²
41.759,170

Aree a servizi pubblici in progetto da dismettere:

- aree a servizi pubblici dismesse nel PEC

originario:.....m²
 24.149,98
 • aree di nuova previsione
 (mq 17.808,77+ mq 2.666,95)=.....m²
20.475,72
 Totalem² 44.625,70
 >..m² 41.759,17

Tipo di intervento: Permesso di costruire o D.I.A.

Oltre ai limiti di superficie coperta sopra citati, è ammessa nei cortili interni dei fabbricati la realizzazione di tettoie completamente aperte ad uso deposito, vani ascensori-montacarichi, volumi tecnici per esclusivi impianti tecnologici, vani scala chiusi comprensivi di servizi igienici, nella misura del 20% della superficie del cortile, al lordo delle eventuali preesistenze già regolarmente autorizzate; tale superficie coperta, dovrà essere comprensiva delle suddette preesistenze.

Le tettoie dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- avere copertura a falda/e inclinata/e;
- altezza massima misurata all'intradosso del colmo di copertura di mt. 5,00;

Dovranno altresì essere utilizzati idonei materiali e colori affinché l'intervento sia inserito armonicamente nel contesto ambientale.

Le suddette tettoie potranno essere realizzate a confine rispetto la proprietà privata, mentre rispetto alla proprietà pubblica la realizzazione a confine sarà valutata dalla Civica Amministrazione.

articolo 36 - Impianti produttivi esistenti in sede impropria (II)

Il P.R.G.C. classifica come impianti produttivi esistenti in sede impropria le aree e gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o

inattivi compresi in aree improprie, per i quali si renderebbero opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia comprendenti il trasferimento delle attività produttive in aree di riordino o di nuovo impianto e il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse.

Nuove destinazioni e le caratteristiche tipologiche e quantitative del riutilizzo dovranno essere specificate con apposita Variante al P.R.G.C. e dovranno comportare l'obbligo di strumenti urbanistici esecutivi.

Fino all'entrata in vigore di dette previsioni, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le operazioni di riutilizzo per nuove destinazioni compatibili con le norme di Piano saranno comunque assoggettate a convenzionamento secondo le modalità fissate dalla convenzione quadro regionale anche nel caso il riutilizzo comporti il semplice cambiamento di destinazione senza interventi edilizi.

CAPO QUARTO - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

articolo 37 - Aree destinate ad uso agricolo (A) e agricole con normativa specifica (A*)

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obbiettivi 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.

Nelle aree destinate ad attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli e associati.

La concessione alla edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti singoli o associati:

a) imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi n° 153 del 09.05.1975 e n° 352 del 10.05.1976 e delle Leggi Regionali n° 27 del 12.05.1975 e n° 18 del 23.08.1982, 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 comma dell'art.2 della L.R.n°63 del 12.10.1978 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dello avente diritto che preveda il

mantenimento per 20 anni, con inizio definito dalla data di rilascio della Certificazione di Abitabilità e/o Agibilità, della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente comma gli interventi previsti dalle lettere d),e),f) dell'articolo 9 della Legge n° 10 del 28.10.1977.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei seguenti casi:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposti da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola (accertati dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla Legge n° 63 del 12.10.1978 e s.m.i.), da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione della abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b).

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: m^3 0,06 per m^2 ;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: m^3 0,05 per m^2 ;
- c) terreni a colture legnose specializzate: m^3 0,03 per m^2 ;
- d) terreni a seminativo ed a prato: m^3 0,02 per m^2 ;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: m^3 0,01 per m^2 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende

silvo - pastorali: m^3 0,001 per m^2
per abitazioni non superiori a 500 m^3 per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 m^3 .

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. n° 35 del 31.07.1984.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 9° comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dell'articolo 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, limitandoli unicamente a quelli confinanti.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al piano stesso.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, previsto in un precedente 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 aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2° comma dell'articolo 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali e ambientali.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive e di deposito (cave, torbiere, discariche e analoghe).

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico - sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore a 1/3;
- l'altezza dell'edificio non superi i 7,20 m, due piani e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5,00 m e da altri edifici non meno di 10,00 m previo atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. La succitata altezza potrà essere incrementata fino al 15% qualora ricorrano le condizioni sottoriportate relative ai piani di campagna in pendenza.

La costruzione di strutture tecniche aziendali, compresi i silos, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- In caso di interventi edilizi in aree con piano di campagna in pendenza, qualora il rapporto percentuale tra la differenza di quota tra i punti di spiccatto più alto e più basso del

fabbricato, e la larghezza del fabbricato misurata tra gli stessi punti, sia superiore al 8 % , deve essere prevista una tavola di sistemazione del suolo che preveda il posizionamento del primo piano del pavimento abitabile ad una quota di m 0.30 superiore al punto più alto del piano di campagna sul perimetro del singolo fabbricato; in tal caso il parametro edilizio relativo alla altezza (H) è incrementato del 15%.

I dovuti successivi riporti si dovranno, comunque, inserire armonicamente nel progetto che sarà valutato dall'Ufficio Tecnico.

- non possono superare 8.00 m di altezza fatto salvo quanto previsto al punto precedente;
- devono distare dalle abitazioni della medesima azienda, quando si tratti di stalle o concimaie, almeno 10,00 m, 200,00 m da abitazioni di terzi non conduttori di attività agricole, salvo maggiori prescrizioni di legge o di regolamento; per gli allevamenti intensivi, o comunque molesti, le distanze dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dalla perimetrazione di aree a destinazione S, R, C, F, I non potrà essere inferiore a 200 m;

Per allevamenti intensivi avicoli e di suini, la suddetta distanza non potrà essere inferiore a 2000 m.

- devono essere collocate secondo le prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione (tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti la prescrizione di piantumazioni di alberi idonei con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico ambientale, posti a distanza regolamentare;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare 1/3;
- la distanza minima dai confini è di 5,00 m e da altri edifici non meno di 10,00 m.

La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune e sarà approvata dal Consiglio Comunale. Dalla convenzione dovrà

essere evidenziato il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni dalla data del rilascio della Certificazione di Abitabilità e/o Agibilità.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti, ai soli fini agricoli, sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) sono sempre consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi a fini agricoli possono essere restaurati, ristrutturati, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari. Tale ampliamento potrà essere autorizzato con un massimo di 150 mc.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia Comunale e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare.

- d) gli interventi di cui alla lettera c) che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia Comunale e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere modifica di tali accessi.

e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati in cartografia nelle tavole di PRGC, sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche con destinazione residenziale agro - turistica, previo il rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola.

E' consentita la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ad albergo, ristorante ed annessi o a destinazione agro - turistica ed un ampliamento fino all'ottenimento di una cubatura pari al doppio dell'esistente (con l'esclusione delle tettoie e degli altri edifici simili esistenti completamente staccati dal corpo di fabbrica principale) dell'edificio agricolo abbandonato di proprietà dell'Ordine Mauriziano, individuato nelle cartografie di Piano e materialmente localizzato sulla strada Statale e compreso tra il confine comunale di Rosta, l'area SP2 e l'area ICE1.

Il P.R.G.C. individua apposite aree Agricole asteriscate (A*) nelle quali l'edificazione è soggetta, oltre alle precedenti disposizioni, anche alla seguente normativa specifica restrittiva in merito alle distanze minime dai fabbricati di civile abitazione:

- stalle per allevamenti animali e relative concimaie: minimo 250 m;
- case coloniche e fabbricati agricoli a servizio dell'azienda agricola: minimo 200 m;
- allevamenti intensivi di avicoli e suini con oltre 5 capi: minimo 2500m.

CAPO QUINTO - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

articolo 38 - Aree per attività commerciali e direzionali (CD e CDN)

Nelle aree destinate ad attività commerciali e direzionali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso e ampliamento degli edifici esistenti a destinazione commerciale e il nuovo impianto di attività a destinazione commerciale e direzionale secondo quanto indicato dalle tabelle allegate.

I parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Le attività di commercio sono anche soggette alle norme di cui alla D.L.n°114/98, L.R.n°28/99 e D.C.R. 29.10.1999 n°563-13414 s.m.i..

E' ammessa, nel rispetto dei parametri di cui sopra, l'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda fino ad un massimo di mc. 650 complessivi sempre che la stessa costituisca un'unica unità immobiliare con l'attività principale.

E' ammessa, nel rispetto dei parametri di cui sopra l'attività artigiana di supporto a quella commerciale purché svolta dalla medesima ditta e purché il rapporto tra superficie utile ad uso commerciale (A_c) e quella ad uso artigianale (A_t) sia maggiore a 2 (due) ($A_c/A_t > 2$) nelle aree indicate nelle tabelle allegate.

Nelle aree per attività commerciale e direzionale di nuovo impianto gli interventi sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

In caso di interventi edilizi in aree con piano di campagna in pendenza, qualora il rapporto percentuale tra la differenza di quota tra i punti di spiccatto più alto e più basso del fabbricato, e la larghezza del fabbricato misurata tra gli stessi punti, sia superiore all'

8 %, deve essere prevista una tavola di sistemazione del suolo che preveda il posizionamento del primo piano del pavimento abitabile ad una quota di m 0.30 superiore al punto più alto del piano di campagna sul perimetro del singolo fabbricato; in tal caso il parametro edilizio relativo alla altezza (H) di cui alle "Tabelle di Area" è incrementato del 15%.

I dovuti successivi riporti si dovranno, comunque, inserire armonicamente nel progetto, su valutazione dell'Ufficio Tecnico.

Tutte le parti edificate al di sotto del piano così individuato non saranno conteggiate nella superficie lorda di pavimento e dovranno essere destinate a locali accessori o deposito, magazzini, box, in ogni caso con destinazione che escluda presenza continuativa di persone, da recepirsi in sede di Convenzione.

CAPO SESTO - ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

articolo 39 - Aree di tutela ambientale (T)

Le aree di tutela ambientale sono inedificabili a tutti gli effetti ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi, salvo quanto previsto per interventi sull'esistente.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito l'Autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego (ad eccezione del ceduo), all'accumulo di materiali, all'apertura di discariche.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere, discariche o analoghe).

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di tutela ambientale.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al lordo di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Norme particolari per la centrale di betonaggio esistente a nord dell'area ICE1

Sugli edifici ed impianti della centrale di betonaggio esistente sono consentiti unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Norme particolari per l'edificio denominato "Cascina Nuova"
F.7 mappale 20

~~Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 53 punto e.3.1 fino alla ristrutturazione edilizia esclusivamente sulle volumetrie chiuse su tutti i lati con esclusione della demolizione con ricostruzione e di aumento della superficie coperta esistente.~~

~~E' ammessa la destinazione ad agriturismo.~~

~~E' esclusa l'applicazione della L.R. 9/2003 sul recupero dei rustici, ai sensi della deliberazione consiliare n° 29 del 12/09/2003.~~

~~Si richiamano le disposizioni contenute nella D.G.R. 16/05/2005 n° 42-72 e successiva D.G.R. n° 5-4149 con particolare riferimento al vincolo ad uso agricolo.~~

Norme particolari per l'edificio denominato "Cascina Nuova"
all'interno dell'Area denominata T1

L'Area denominata T1 è soggetta alla seguente normativa specifica:

- A) è esclusa l'applicazione della L.R. 9/2003 sul recupero dei rustici, ai sensi della deliberazione consiliare n° 29 del 12/09/2003.**
- B) gli interventi edilizi che eccedono la manutenzione straordinaria o comunque modificano l'aspetto esterno degli edifici e gli interventi infrastrutturali, sono subordinati alla predisposizione di progetti unitari estesi ad un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica ed ambientale con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che dovranno riportare i contenuti previsti dalla Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.**
- C) non è ammessa la realizzazione di serre o strutture tecniche simili.**
- D) è ammessa la destinazione ad agriturismo.**

- E) è vietato procedere all'asfaltatura delle strade esterne all'impianto edificato; è ammessa la finitura con tecniche di tipo antico o di pavimentazione stradale in terra stabilizzata di tipo ecologico.**
- F) la realizzazione di parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali drenanti e forme di mitigazione/schermatura attuate attraverso l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone; qualora vengano realizzati al di fuori dell'impianto edificato e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla L.R. 38/2006 e alla successiva D.G.R. n. 85-13268 del 8.2.2010, devono essere localizzati:**
- in direzione nord e non oltre il filo di fabbricazione esistente lato ovest;
 - in direzione ovest oltre la strada vicinale.
- G) è consentita la demolizione con ricostruzione della struttura tecnica lato sud alle seguenti condizioni:**
- sono ammesse lievi modifiche al fine di rettifiche/allineamenti dei fili di fabbricazione;
 - la quota di colmo non deve essere superiore all'altezza massima del muro di recinzione esistente.
- H) è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici/strutture tecniche esistenti (ancorchè non formanti volume chiuso), da attuarsi con le modalità previste dall'articolo 37 per Aree destinate ad uso agricolo A; il cambio di destinazione d'uso per le abitazioni rurali è consentito esclusivamente sugli edifici esistenti posti sul lato est, nord e ovest limitatamente alla tettoia con struttura ad archi.**
- I) è consentito il cambio di destinazione d'uso a commerciale al dettaglio fino a un massimo di 400 mq alle seguenti condizioni e con le modalità di cui alla L.R. 38/2006 e alla successiva D.G.R. n. 85-13268 del 8.2.2010:**
- per esercizio di somministrazione di alimenti e bevande dell'edificio esistente posto sul lato nord e ovest limitatamente

- alla tettoia con struttura ad archi (ancorchè non formante volume chiuso);
- per sala polivalente dell'edificio esistente posto sul lato ovest limitatamente alla tettoia con struttura semplice (ancorchè non formante volume chiuso).
- J) la costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti condizioni, da attuarsi con le modalità previste dall'articolo 37 per Aree destinate ad uso agricolo A:
- superficie coperta massima pari a 2.300 mq così ripartita:
 - 1) 2.000 mq tramite strutture tecniche alle seguenti condizioni:
 - dovranno essere posizionate in direzione est, non oltre il filo di fabbricazione lato sud e in posizione arretrata rispetto allo stesso verso nord, funzionalmente connesse, collegate tra loro e all'impianto storico, e formanti tipologia a corte chiusa; non è previsto l'impiego di strutture prefabbricate, in cemento armato o strutture metalliche lasciate a vista.
 - 2) 100 mq tramite strutture tecniche da posizionarsi lungo la recinzione esistente lato sud e non oltre il filo di fabbricazione della struttura tecnica esistente.
 - 3) 200 mq tramite strutture tecniche consistenti in tettoie da posizionarsi all'interno della corte dell'impianto storico.
- K) sono consentite abitazioni rurali quali interventi di nuova costruzione fino a un massimo di 1.000 mc (subordinate alla realizzazione delle strutture tecniche di cui al precedente punto J.1) da posizionarsi in direzione est, tra il filo di fabbricazione esistente lato nord e l'edificio esistente posto sul lato est ma staccate da esso, da attuarsi con le modalità previste dall'articolo 37 per Aree destinate ad uso agricolo A; l'altezza massima non può superare l'altezza del colmo dell'edificio esistente posto sul lato nord.
- L) dovranno puntualmente essere verificate le fasce di rispetto per l'elettrodotto esistente ai sensi della normativa vigente.

M) l'intervento edilizio per la realizzazione delle strutture tecniche di cui al precedente punto J.1) è soggetto a Permesso di costruire convenzionato ai sensi art. 49 c. 5 L.R. 56/1977, che disciplina le modalità per eseguire interventi di opere infrastrutturali di miglioramento ambientale lungo corso Superga per un importo pari a 50.000 euro.

articolo 40 - Aree di salvaguardia (SA)

Le aree di salvaguardia previste dal P.R.G.C. sono inedificabili a tutti gli effetti né sono consentiti movimenti di terra che alterino la morfologia naturale dei luoghi. In esse si applicano i commi 3, 4, 5 e 6 dell'articolo relativo alle aree di tutela ambientale, fatti salvi i disposti di cui al comma a) dell'art.53.

articolo 41 - Aree di dissesto (D - Dds)

Il P.R.G.C. individua le aree di dissesto (D) e le aree di dissesto derivate dalla presenza di discarica (Dds). Esse sono state individuate in base agli elaborati geologici allegati al P.R.G.C. medesimo.

Nelle aree di dissesto (D) interessate da tratti di corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, è vietato, limitatamente alla fascia A l'impianto delle coltivazioni arboree.

Nelle aree soggette a dissesto o esondabili, che ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti.

In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'articolo 7 del R.D. n° 3267/1923 ed opere di consolidamento e di riassetto territoriale.

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di dissesto.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree di uso agricolo.

Per le aree di dissesto (D - Dds) si confrontino, oltre a quelle di azionamento, anche le tavole e le relazioni riguardanti il sopracitato studio geologico.

In merito all'area di dissesto derivata dalla presenza di discarica (Dds):

- La Regione Piemonte, con D.G.R. N. 22-12378 del 26/04/2004, ha istituito, in ottemperanza al D.M. 471/99, l'Anagrafe Regionale dei siti da bonificare. Lo stesso Decreto ministeriale prevede che il P.R.G.C. riporti l'indicazione dell'inserimento dell'area indicata nell'Anagrafe dei siti da bonificare.

L'area identificata, all'interno dell'Anagrafe con il codice regionale n. "532" denominata "Teksid – Avigliana e Buttigliera Alta" è interamente delimitata dall'area di dissesto derivata dalla presenza di discarica (Dds); gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale costituiscono onere reale ai sensi del D.Lgs. n° 22/1997 e s.m.i.

L'area (Dds) è soggetta al Progetto Definitivo di Bonifica e Ripristino ambientale approvato con Determinazione Dirigenziale del Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche n° 69-115245/2004 del 21/04/2004 e alle relative destinazioni e condizioni ivi contenute.

Ai sensi del D.M. 471/99, l'inserimento dell'area sopracitata nell'Anagrafe dei siti da bonificare deve risultare nel Certificato di destinazione urbanistica.

articolo 42- Aree a parco privato (VP), alberi di valore ambientale ed aree ad orti urbani.

1) Le aree a parco privato sono tutelate inedificabili (inteso come nuovo impianto) fatti salvi gli interventi previsti nel presente articolo.

E' vietato, ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n° 57/78, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico anche esterni alle aree VP.

Nelle aree a parco privato non sono ammessi accumulo di materiali né modificazioni del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale. Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente le operazioni assentite dal P.R.G.C. per le aree a capacità residenziale insediativa esaurita RE, di cui all'art.28 delle presenti norme.

Ove vi corra il caso, alberi di particolare valore ambientale o paesaggistico esistenti nel territorio comunale non indicati nel P.R.G.C. vengono individuati con Deliberazione Consigliare senza che ciò costituisca Variante; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni del presente articolo.

2) Il P.R.G.C. individua con la denominazione VP1 l'ambito della palazzina ex Teksid, che presenta, come area pertinenziale, un parco in precarie condizioni manutentive. È fatto obbligo di effettuare tutti gli interventi di recupero dell'immagine formale originaria e/o compatibile con la destinazione a verde secondo un progetto unitario di intervento paesistico rispettoso dei canoni dell'arte dei giardini. È fatto obbligo, parimenti, di procedere al recupero funzionale delle serre storiche esistenti sul fronte nord della proprietà, lungo la S.S. n.25 (C.so Susa), mediante un restauro scientifico che ne garantisca il valore documentario. Sono ammessi altresì interventi di carattere scenografico (piscina scoperta, specchi e giochi d'acqua) e funzionali dell'attività di gestione del parco e della coltivazione in serra delle essenze

arboree ed arbustive per l'arredo delle aiuole da variarsi stagionalmente. Gli interventi relativi a nuove eventuali serre dovranno prevedere l'uso di materiali tecnologicamente avanzati purché compatibili con l'ambiente (legno lamellare, acciaio, vetro, ecc.) per denunciarne l'inserimento successivo all'impianto originale del parco, e, comunque, non dovranno superare la superficie ~~utile~~ lorda di 250 mq e localizzate a ridosso del muro di divisione posto sul lato ovest della proprietà;

E' consentita la realizzazione di tettoie a temperatura esterna ad uso deposito per le attività relative alla gestione del parco e delle serre nel limite massimo di 100 mq, da localizzarsi nell'area delle tettoie esistenti poste ad est della proprietà, con le prescrizioni contenute nell'articolo 61 delle presenti norme.

Tutti gli interventi assentiti, anche se eseguiti in tempi successivi, dovranno essere evidenziati in un progetto unitario direttore propedeutico agli interventi stessi.

3) Il P.R.G.C. individua un'area denominata VP2 (Orti Urbani) in cui è possibile operare esclusivamente piantumazioni, coltivazioni, ecc..

4) Il P.R.G.C. individua un'area denominata VP3 ove sono presenti alberi e piantumazioni in genere di particolare pregio naturalistico ambientale. In tale area è possibile operare esclusivamente piantumazioni e coltivazioni atte a valorizzare i caratteri naturalistici.

5) Le aree VP2 e VP3 sono comunque inedificabili a tutti gli effetti.

articolo 43 - Aree destinate alla viabilità e Piano Urbano del Traffico

Il P.R.G.C. indica nella tabella "Strade e arretramenti" e nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino Variante al P.R.G.C., in sede

di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

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 P.R.G.C..

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste, nel rispetto della normativa relativa agli interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

L'Amministrazione Comunale con propria Deliberazione di Consiglio Comunale potrà, entro il periodo massimo di due anni dalla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, acquisire la proprietà del tracciato viario pedonale e veicolare.

È comunque salvaguardata la realizzazione di tutte le opere previste dal Piano Urbano del Traffico che si intende integralmente recepito nel PRGC.

articolo 44 - Fasce di rispetto - Arretramenti stradali

Gli arretramenti stradali e le fasce di rispetto nelle varie aree risultano dalla allegata tabella "Strade ed arretramenti".

Nelle aree a destinazione agricola e di tutela a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, il P.R.G.C. prevede adeguate fasce di rispetto, pari a quelle disposte dal D.M. 01.04.1968, n° 1404 e dal Nuovo Codice della Strada che garantiscono la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle altre aree edificabili sono da rispettare distanze minime fra edifici e ciglio delle strade di qualsiasi tipo (anche vicinali o private) stabilite nelle allegate tabelle, tenendo conto delle situazioni orografiche e di impianto urbanistico e nel rispetto dell'articolo 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali e agricole.

Per gli edifici residenziali esistenti, rurali e non, nonché per gli edifici ad uso di residenza per gli addetti all'agricoltura di cui all'art.9 lettera a) della Legge 28.01.1977 n°10, come definiti nelle presenti N.T.A., ricadenti nelle fasce di rispetto, possono essere ammessi interventi di ampliamento o sopraelevazione da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, per sistemazioni igieniche e funzionali, del volume esistente non superiore a 150 mc.

Tale ampliamento dovrà essere eseguito sul lato opposto alla viabilità esistente o in progetto.

Nelle fasce di rispetto sono anche ammessi interventi relativi a: costruzione di percorsi pedonali e ciclabili, fermate autobus pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorrono, parcheggi pubblici.

Nelle fasce di rispetto è ammessa la possibilità di rilasciare autorizzazioni o concessioni, esclusivamente a titolo precario, per la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

La razionalizzazione della rete degli impianti di distribuzione carburanti esistenti e futuri dovranno seguire i disposti di cui al Decreto Legislativo n° 32 del 11.02.1998.

Norme particolari

1) La larghezza della strada a servizio della Borgata Truna (individuata nella tavola n°35 "Viabilità") è ridotta a 5,00 m.

2) Nelle aree RE e REA valgono le seguenti disposizioni:

-arretramento minimo dei fabbricati dal bordo della sede stradale:

a) 5 m nel caso di strade comunali;

b) 6 m nel caso di strade provinciali e statali;

In presenza, su entrambe le proprietà confinanti nel raggio di 20 m dal fabbricato, di altri edifici realizzati a distanza inferiore ai minimi di cui alle lettere a) e b), è ammessa la costruzione del nuovo fabbricato, o degli ampliamenti di quelli esistenti, in allineamento con il fabbricato adiacente più arretrato, previo assenso dell'Ente proprietario della strada.

In caso di fabbricati esistenti posti a distanza inferiore di 5 m dalla strada è ammesso il mantenimento del filo di fabbrica esistente nei casi di ristrutturazione senza demolizione totale e per gli ampliamenti.

-arretramento minimo delle recinzioni dal bordo della sede stradale: 2 m, fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 3)

Nel predetto arretramento potranno essere ricavate dalla Amministrazione Comunale aree da destinarsi a fermata autobus pubblici, parcheggi pubblici e percorsi pedonali e ciclabili.

Nel caso di recinzioni esistenti su entrambe le proprietà confinanti, entrambe a distanza inferiore a 2 m dal bordo della sede stradale, è ammessa la costruzione della nuova recinzione e/o del completamento di quella esistente, ad una distanza pari a quella della recinzione esistente sulla proprietà confinante più arretrata.

3) Lungo la Strada Provinciale n.186 l'arretramento minimo delle recinzioni dall'interasse della strada dovrà essere pari a mt. 10,50.

Inoltre le recinzioni a nord della sopracitata Strada Provinciale dovranno avere la zoccolatura in cls che fuoriesca da un minimo di mt. 0,30 a un massimo di mt. 0,60 rispetto al piano stradale.

TABELLA STRADE ED ARRETRAMENTI

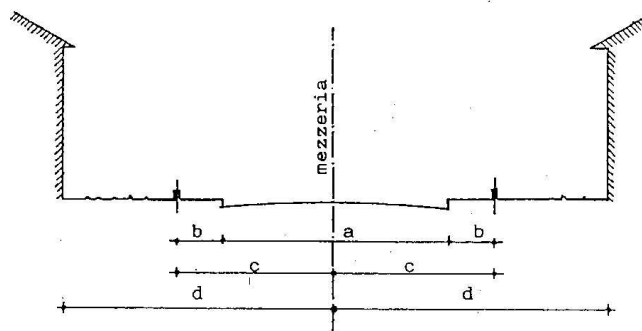
Art. 44 N.T.A.

TIPI DI STRADE

- a) esistenti in aree CS, RE ed REA
- b) Viabilità secondaria in aree RC, RN, RNE, IC, II SP, F, S. Per le aree RC3, RC5, RN3 vale quanto previsto dall'art.12;
- c) Viabilità principale in aree RC, RN, RNE, IC,II,SP,F,S;
- d) Viabilità secondaria in aree IN, IR, CD, VP, SI, SCDN, CDN,ICE;
- e) Viabilità principale in aree IN,IR, CD, VP, SI, SCDN, CDN, ICE;
- f) Viabilità secondaria in aree A, SA, T;
- g) Viabilità principale in aree A, SA, T;
- h) Strade private e vicinali esterne alle recinzioni in aree A, SA, T;

distanze e larghezze sono espresse in metri

TIPO DI STRADA	A	B	C	D	E	F	G	H
sede veicolare a)	esistente salvo diversa indicazione del P.R.G.C.	5,50	10,50	9,00	9,00	(1)	(1)	5,00
Marciapiedi, banchine, piste ciclabili								
Parcheggi b)		2,00	2,25	1,50	6,25			
Totale sede centrale		9,50	15,00	12,00	21,50			
Arretramento recinzioni dall'asse c)		4,75	7,50	6,00	10,75	15,00	10,00	5,00
Arretramento costruzioni dall'asse d)		10,75	13,50	(3)	(4)	(2)	(2)	15,00



- (1) esistente
- (1) stabilite da D.M. 1044 del 2.4.1968
- (2) allineamento fino a 6.00 dall'asse ovvero libero purchè a distanza maggiore di 12.00
- (3) allineamento fino a 10.75 dall'asse ovvero libero purchè a distanza maggiore di 19.75
- (4) riducibili a mt.5.00 per strade a senso unico
- (5) nelle aree RE e REA si applica il punto 2 Norme particolari dell'art.44 delle N.T.A.

articolo 45 - Aree di rispetto

Il P.R.G.C. individua un'area di rispetto del cimitero, ai sensi del articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n°1265/34 e s.m.i. e dell'articolo 27 della L.R. n°56/77 e s.m.i.. In particolare il P.R.G.C. recepisce l'ampliamento dell'area di rispetto cimiteriale introdotta con la Variante Parziale n°1 al P.R.G.C., approvata dalla Regione Piemonte - Assessorato Sanità e Assistenza con parere protocollo n° 4397/47 del 04.11.1997 (pratica n° 3011) inserendo opportuni perfezionamenti derivati da:

- correzione del perimetro dell'ampliamento cimiteriale (lato sud) a seguito di verifiche e misurazioni dei tecnici incaricati della Amministrazione Comunale per la redazione di tale progettazione;
- eliminazione parziale di una singola proprietà dall'area di rispetto cimiteriale voluta dalla Amministrazione Comunale.

Tali modifiche saranno oggetto di apposita nuova pratica di modifica dell'area di rispetto cimiteriale presso gli uffici regionali preposti.

In tale area di rispetto del cimitero non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia

ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume e cambio di destinazione d'uso, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Nelle fasce di rispetto attorno agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi ad alto 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 stesso.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G.C. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione m 50
- per le pubbliche discariche m 100
- per le opere di presa degli acquedotti m 200

salvo le riduzioni previste dal P.R.G.C. in cartografia definite in base ai disposti all'art.6 del D.P.R. n°236/88 e all'art.21 del D.Lgs.n°152/99 ed approvate con Determinazione n°961 del 13.12.1999 e successiva Determinazione Dirigenziale Regione Piemonte n. 360 del 17.12.2004.

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea del suolo:

- m 15 per parte per impianti da 50.000 a 132.000 V;
- m 20 per parte per impianti da 132.000 a 220.000 V;
- m 50 per parte per impianti oltre a 220.000 V.

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea.

articolo 46 - Fasce di rispetto: norme particolari

Gli edifici residenziali, rurali e non, esistenti nelle fasce di rispetto, di cui agli articoli precedenti, possono essere autorizzati ad ampliamenti o sopraelevazioni, da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, per sistemazioni igienico e funzionali, del volume esistente non superiore a 150 mc;

Gli ampliamenti, ove possibile, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto di cui agli articoli precedenti, possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi (gas, telefono, energia elettrica, etc.).

Tali edifici destinati a detti servizi dovranno essere edificati con materiali caratteristici della zona in modo da inserirsi armoniosamente nell'ambiente circostante.

Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, di cui agli articoli precedenti e all'articolo seguente, sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria salvo quanto previsto dal primo comma del presente articolo.

articolo 47 - Aree ferroviarie

Il P.R.G.C. individua il sedime ferroviario esistente e le sue pertinenze come "aree ferroviarie". Sono istituite inoltre le fasce di rispetto di 30 m dalla più vicina rotaia entro le quali valgono le

limitazioni di cui all'articolo 27, quarto comma, della L.R. n°56/77 e s.m.i..

Sono da rispettare anche i disposti previsti dal D.P.R.n°753 del 11.07.1980.

Sulle aree ferroviarie sono consentiti esclusivamente gli interventi delle Ferrovie dello Stato o della Ferrovia Concessionaria, o da questi autorizzati.

Sulle aree ferroviarie sono consentite tutte le deroghe previste dalle leggi vigenti in materia ed in particolare quanto previsto all'art.60 del D.P.R.n°753 del 11.07.1980.

Sugli edifici ricadenti in tali aree o nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, mutamenti di destinazione d'uso, ampliamenti o sopraelevazioni, da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, per sistemazioni igienico e funzionali, del volume esistente non superiore a 150 mc;

Gli ampliamenti di cui sopra dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare.

Tali interventi edilizi dovranno essere autorizzati dalla Autorità competente mediante apposita pratica da istruirsi da parte del richiedente ai fini di ottenere apposita deroga alle normative sopracitate.

articolo 48- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e problematiche idrogeologiche

I principi enunciati all'articolo 8 Norme di attuazione dell'elaborato 33 bis- "Relazione geologica generale, integrazione" costituiscono parte integrante delle presenti Norme di attuazione del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Esse sono state individuate anche in base agli elaborati geologici (tavola n°27 bis - 32bis - 33bis) redatti dallo studio Piovano Ingegneri e Geologi Associati di Torino in data gennaio 2001 a riguardo dell'aggiornamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano Stralcio per le fasce fluviali.

Nelle aree di dissesto (D) si applica l'art.1 comma 6 del P.A.I. che recita: "Nei tratti di corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti -, è vietato, limitatamente alla fascia A di cui al successivo art.29 del Titolo II, l'impianto delle coltivazioni a pioppeto".

In esse è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua principali.

Sono pure consentite opere di sistemazione idraulica e consolidamento geomorfologico.

L'ambito del fiume Dora Riparia è assoggettato al vincolo di cui all'art.1 della Legge n°431/1985 così come previsto dal P.T.R. approvato dal Consiglio della Regione Piemonte con Deliberazione n°388 - CR.9126 del 19.06.1997 e all'interno delle aree e fasce di rispetto, anche se non cartograficamente individuate, il rilascio delle Autorizzazioni di cui all'art.7 della Legge n°1497/1939, compete esclusivamente alla Regione Piemonte.

Conformemente a quanto espresso dai pareri delle Direzioni Regionali competenti (Direzione Difesa del Suolo, prot.n.2790 del 5

aprile 2004; Direzione OOPP, prot. N.17280 del 6 aprile 2004; A.R.P.A. Settore prevenzione del rischio geologico, prot.n.57168 del 5 maggio 2004) si applicano le seguenti prescrizioni.

Per le aree poste a sud di Corso Supega fino al confine comunale, deve essere verificata la soggiacenza della falda idrica più superficiale. E' inoltre vietata la realizzazione di locali interrati al di sotto di un adeguato franco dalla massima quota raggiungibile, da definire sulla base dell'attendibilità del dato disponibile.

Con riferimento alla Carta di Sintesi (tavv. 32 e 48) in corrispondenza del dissesto areale EmA che si allunga in direzione N/S ad est della Loc. Uriola, non è stato individuato il riale ivi presente; se ne prescrive la salvaguardia introducendo una fascia di rispetto, ampia 10 m ed avente come asse l'asse del rio stesso.

Relativamente al versante collinare posto a monte dell'edificio in località Le Fronde, si ritiene necessario che l'edificazione nelle aree poste a sud ed a est dell'edificio esistente sia preceduta da approfondimenti di indagine, da attuare secondo la normativa vigente, finalizzati ad escludere la presenza di situazioni di pericolosità, e sia vincolata alla realizzazione e collaudo degli interventi che a seguito dell'indagine dovessero emergere come necessari per la messa in sicurezza e per eliminare le problematiche dovute alla presenza di diffuso ruscellamento superficiale.

Relativamente all'area edificata compresa nella fascia C della Dora Riparia, per la quale è prevista una classificazione 3b\$ nella Carta di Sintesi (Tavv 32 e 48), gli eventuali interventi di messa in sicurezza dovranno essere compatibili con l'assetto di progetto definito dal P.A.I.

Si estenda a 20 m. per sponda la fascia di rispetto del tratto iniziale del tributario di sinistra del rio Molino, compreso tra Via Fronde e l'imbocco dell'intubamento in Via Cornaglio, caratterizzato da criticità idraulica.

Si estenda a 20 m per sponda la fascia di rispetto del tratto terminale del rio di Villa S. Tommaso in corrispondenza della

confluenza nel canale di Rivoli, ove risulta segnalata una sezione di deflusso critica potenzialmente ingenerante fenomeni di allagamento.

Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n.523 del 1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n.37 del 1994, nonché in ragione dell'art.32, comma 3, Titolo II delle N.di A. del P.A.I.

Qualsiasi intervento di ampliamento e di nuova edificazione previsto nelle aree poste in classe II in prossimità dei corsi d'acqua minori, dovrà essere preceduto, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico approfondito del/dei bacino/i idrogeologico/i interessato/i, verificando con opportune cautele, la capacità di smaltimento delle attuali sezioni di deflusso del/i rio/i ivi esistenti, in considerazione, anche, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe 3b, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 delle NTE/99 della Circolare PRG n.7 LAP/97.

Le norme associate ai dissesti devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt.9, 13, 18 bis, 23, 50, 51 delle N. di A. del P.A.I.

articolo 49 - Vincolo idrogeologico ed aree boscate

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art.7 del R.D.n°3267/1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.C., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o direttamente da parte del Responsabile del Servizio nominato dal Sindaco (solo nelle limitazioni previste dalla L.R. n° 45/89).

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti degli articoli 30 e 31 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. e della L.R. n° 45 del 09.08.1989.

Il P.R.G.C. prevede una modifica del perimetro del vincolo idrogeologico stralciando dalla parte vincolata una parte del territorio comunale su cui insiste il complesso residenziale delle Fronde (area RE37 - parte del territorio quasi completamente urbanizzata ormai da molti anni).

articolo 50 - Vincolo ai sensi della ex Legge n°1089/39 di cui al D. Lgs.42/2004

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge n°1089/39 o individuati come tali nel P.R.G.C., circa le cose di interesse artistico e di pregio architettonico e storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla - osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Regione Piemonte.

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi di legge non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali, ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma dell'articolo 11 della legge predetta.

articolo 51- Vincoli ai sensi della ex Legge n°1497/39 e Legge n°431/85 e recepite nel D. Lgs. 42 del 22.01.2004

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma del D. Lgs. 42/2004 sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n°616/77, salvo i casi in cui è previsto il rilascio di Autorizzazione in sub - delega regionale ai sensi della L.R. n° 20/89.

Quanto sopra si applica ai beni e luoghi di cui alla Legge n°431 del 08.08.1985.

L'ambito del fiume Dora Riparia è assoggettato al vincolo di cui all'art.1 della Legge n° 431/1985, oggi ricompresa nel D. Lgs.42/2004, così come previsto dal P.T.R. approvato dal Consiglio della Regione Piemonte con Deliberazione n° 388 – CR.9126 del 19.06.1997 e all'interno delle aree e fasce di rispetto, anche se non

cartograficamente individuate; il rilascio delle Autorizzazioni compete esclusivamente alla Regione Piemonte.

Articolo 51 bis Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda il territorio comunale nella collina morenica ed interessato dall'art.139 del D. Lgs 490/99, dovranno essere applicate le seguenti prescrizioni al fine di consentire la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente esistente:

- la progettazione degli interventi dovrà essere predisposta sulla base di una analisi di impatto visivo rispetto all'area stessa ed alle zone circostanti;

- la disposizione planimetrica dei fabbricati dovrà escludere dorsali e crinali collinari;

- eventuali muri di sostegno dovranno essere attuati privilegiando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;

le opere murarie in genere dovranno adottare materiali locali e tipologie coerenti con l'ambiente circostante.

Inoltre in tutto il territorio comunale, al fine di tutelare le aree boscate presenti che lo caratterizzano, gli interventi di edificazione ed infrastrutturazione dovranno salvaguardare le macchie verdi anche le singole alberature di particolare pregio.

Infine, a seguito dell'entrata in vigore della normativa antisismica, stabilita con ordinanza del P.C.M. n.3274 del 20.02.03, l'Amministrazione Comunale è tenuta a rispettare gli adempimenti prescritti con D.G.R. n.61-11017 del 17.11.03.

articolo 52 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

A norma dell'articolo 28 L.R. n° 56/77 e s.m.i., non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversino parti di territorio comunale se non previste dal P.R.G.C. nelle tavole di piano e comunque con un unico accesso per ciascuna area.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali e provinciali, da strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica comunale.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ARES e della Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ARES o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla - osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

articolo 53 - Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria

Sugli edifici esistenti e sulle aree ad esse asservite e di pertinenza a destinazione d'uso impropria in contrasto con quella di attribuita dal P.R.G.C. sono ammessi i seguenti interventi ove compatibili altre prescrizioni del P.R.G.C.

a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in aree a destinazione non residenziale:

a.1.-interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;

a.2.-ampliamenti e sopraelevazioni, da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, di edifici uni-bifamiliari e a schiera che comportino

aumento del volume esistente non superiore a 150 mc per ogni unità abitativa.

Qualora l'edificio originario, ad esclusiva destinazione residenziale, venga frazionato in due unità immobiliari, il succitato incremento fino a 150 mc, sarà ammesso esclusivamente sul volume originario residenziale. L' incremento di 150 mc già previsto per gli edifici bifamiliari, potrà essere realizzato trascorsi anni 5 dalla data di fine dei lavori relativi al titolo abilitativo che ne ha autorizzato il frazionamento.

Qualora l'edificio originario, ad esclusiva destinazione residenziale, venga trasformato da più Unità Immobiliari in edificio uni-bifamiliare e/o a schiera, il succitato incremento fino a 150 mc non è ammesso.

a.3.-variazione della destinazione d'uso esistente, di parti originariamente previste come accessorie alla residenza, a destinazione residenziale, nel rispetto dei requisiti igienico - sanitari previsti dalla normativa vigente;

a.4.-realizzazione di bassi fabbricati e/o tettoie nei limiti ed alle condizioni poste al successivo art.61;

b) su edifici, impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in aree a destinazione agricola:

b.1.- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia;

c) su edifici, impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in aree a destinazione residenziale di cui non si prevede il trasferimento:

c.1.- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia;

d) su edifici, impianti e attrezzature al servizio della agricoltura ricadenti in aree a destinazione non agricola:

d.1.- interventi di manutenzione ordinaria;

d.2.- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con esclusione delle stalle, locali di allevamento bestiame e concimaie;

e) su edifici, impianti e attrezzature ricadenti in aree di tutela:

e.1.- su edifici a prevalente destinazione residenziale:

e.1.1.- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;

e.1.2.- ampliamenti e sopraelevazioni, da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, di edifici uni-bifamiliari e a schiera che comportino aumento del volume esistente non superiore a 150 mc per ogni unità abitativa.

Qualora l'edificio originario, ad esclusiva destinazione residenziale, venga frazionato in due unità immobiliari, il succitato incremento fino a 150 mc, sarà ammesso esclusivamente sul volume originario residenziale. L' incremento di 150 mc già previsto per gli edifici bifamiliari, potrà essere realizzato trascorsi anni 5 dalla data di fine dei lavori relativi al titolo abilitativo che ne ha autorizzato il frazionamento.

Qualora l'edificio originario, ad esclusiva destinazione residenziale, venga trasformato da più Unità Immobiliari in edificio uni-bifamiliare e/o a schiera, il succitato incremento fino a 150 mc non è ammesso.

e.2.- su edifici a prevalente destinazione produttiva:

e.2.1.- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia;

e.3.- su edifici a prevalente destinazione agricola:

e.3.1.- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed inoltre ampliamenti di impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura che non comportino aumento della superficie coperta esistente superiore al 50%. Gli ampliamenti di cui sopra devono comunque rispettare gli indici ed i parametri stabiliti dal P.R.G.C. per le aree

destinate ad uso agricolo, continuare le tipologie ed impiegare materiali uniformi agli edifici esistenti, se compatibili con l'ambiente.

f. - su edifici, impianti ed attrezzature a destinazione agricola esistenti in aree residenziali:

f.1.- in caso di cessazione dell'attività agricola (previo atto di vincolo specifico definitivo) le superficie utili lorde con destinazione agricola potranno essere mutate nella destinazione d'uso residenziale tramite interventi edilizi fino a demolizione con ricostruzione compresa.

Tale mutamento è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

Il suddetto mutamento di destinazione d'uso è concesso una sola volta.

articolo 54- Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

Ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 26 della L.R.n°56/77 e s.m.i., in ogni caso il rilascio del Permesso di costruire o D.I.A. relativo alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie accedente i 40.000 metri quadrati, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del Piano di Sviluppo Regionale e del Piano Territoriale.

Il rilascio del Permesso di costruire o D.I.A. relativo alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore ai 400 mq. è subordinato al preventivo rilascio dei prescritti nulla osta regionali ai sensi della Legge n° 426 del 11.06.1971.

articolo 55 - Edifici e manufatti a termine

Il P.R.G.C. individua e classifica come "a termine" gli edifici, i manufatti e gli impianti, a carattere permanente e non, riconosciuti in contrasto con la qualità dell'ambiente circostante e/o con le previsioni del P.R.G.C. stesso. Essi sono destinati nel tempo all'abbattimento e possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria salvo quanto eventualmente indicato nelle tabelle di area in merito alla loro rilocalizzazione e/o demolizione con o senza ricostruzione.

La loro totale demolizione, senza ricostruzione, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque autorizzazione e/o concessione relative alle aree e/o edifici di identica proprietà che li include.

Le aree libere risultanti sono destinate ad area libera privata o ad impianti ed attrezzature di uso collettivo.

Normative specifiche

1) Il manufatto destinato a sotto-passo ferroviario, sito nella via della Torre dovrà essere demolito e ricostruito rispettando i limiti di viabilità previsti dal P.R.G.C. per tale strada.

2) Il traliccio "TIM", o aventi causa, attualmente localizzato in via del Fornero è destinato a rilocalizzazione e l'impianto esistente non potrà essere utilizzato da altri gestori e dovrà essere obbligatoriamente smantellato.

3) L'attività di pesca sportiva nel laghetto artificiale situato a nord della ICE1 è a termine e destinata al trasferimento in altra località. Tutti i manufatti esistenti sono soggetti alla normativa del presente articolo.

4) Il distributore carburanti localizzato in via Rosta è destinato a rilocalizzazione all'interno dell'area SP4 e l'impianto esistente non potrà essere utilizzato da altri gestori e dovrà essere obbligatoriamente smantellato.

TITOLO QUARTO

NORME PARTICOLARI

articolo 56 - Parcheggi privati

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) per uso residenziale: mq 1 di parcheggio ogni 10 mc di volume V;
- b) per uso terziario: mq 1 di parcheggio ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento;
- c) per uso industriale: mq 10 di parcheggio per ogni addetto.

Le superfici di cui sopra devono essere reperite all'interno delle costruzioni, all'interno delle recinzioni o all'esterno delle stesse, in aree in fregio alla viabilità.

articolo 57 - Aree a verde privato

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione, è subordinata alla disponibilità di una quantità di superfici destinate a verde privato, con piantumazione di alberi di medio e alto fusto, pari al 25% dell'area libera (area libera = S.F.-S.C.).

articolo 58 - Recinzioni

In tutto il territorio comunale le recinzioni verso le strade pubbliche e private e gli spazi pubblici e di uso pubblico, devono

avere altezza non superiore a 2,00 ml dei quali potrà non essere "a giorno" soltanto il basamento alto non più di 0,80 ml (altezza libera dai due lati).

Possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in contrasto a quanto sopra prescritto, soltanto in caso di restauro e di completamento di recinzioni esistenti.

Le recinzioni fra proprietà private possono essere anche costruite "non a giorno" con altezza non superiore a 2,00 ml, salvo che nelle aree a destinazione residenziale e di tutela ambientale.

Non è ammessa la costruzione di recinzioni di nessun genere nelle aree di tutela ambientale.

Nelle aree agricole (A) – (A*), e nelle aree di salvaguardia (SA), sono ammesse unicamente recinzioni in pali di legno e rete metallica senza zoccolatura in calcestruzzo.

Sono ammesse recinzioni in pali di legno e rete metallica senza zoccolatura in calcestruzzo di terreni ricadenti in area di tutela "T" annessi a fabbricati esistenti.

articolo 59 - Sbancamenti e muri di sostegno

I muri di sostegno delle terre che si innalzino a ridosso di costruzioni non possono distare dalle stesse meno di 5,00 ml.

I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a m 2,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito, eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta. La larghezza del terrazzamento dovrà mantenere la linea di pendenza originaria del terreno. In caso di terrazzamenti, questi dovranno avere una larghezza non inferiore all'altezza.

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a m 2,00 è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di

distanze dalle pareti finestrate. Nel caso debbano sostenere terreni di riporto non potranno avere una altezza maggiore di 1,50 ml.

I muri di sostegno ricadenti nei Centri Storici dovranno essere edificati o rivestiti in pietra naturale secondo le tipologie già esistenti al suo interno.

In deroga all'altezza massima di m 2,00 sono possibili esclusivamente i muri di contenimento delle rampe carrabili e, comunque, di altezza non superiore a quella massima del locale interrato.

articolo 60 - Costruzione in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di fabbricazione regolamentare (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento sia imposto in osservanza delle presenti norme) deve provvedere a sistemare opportunamente l'area di arretramento, a non formare frontespizi nudi e sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

La distanza di arretramento delle opere di recinzione dai sedimi stradali pubblici dovrà essere al minimo di 2,00 ml oppure rispettare i disposti del Nuovo Codice della Strada a secondo che la stessa sia posizionata all'interno o all'esterno della perimetrazione dei nuclei abitati fatte salve le norme specifiche di ogni area previste dalle presenti N.T.A..

Le aree di arretramento opportunamente sistemate mediante asfaltatura, costruzione marciapiede, aiuole, ecc. dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Eventuali rampe di accesso dovranno essere ricavate all'interno della proprietà, dipartenti dal filo di arretramento stradale ovvero dal filo di recinzione salvo quanto stabilito dalle norme del Nuovo Codice della Strada.

articolo 61 – Autorimesse, bassi fabbricati e tettoie.

Il P.R.G.C. nelle tabelle di area, individua le aree in cui è fatto divieto di costruire box auto, autorimesse, bassi fabbricati, tettoie, ripostigli e simili fabbricati accessori, che per la loro frammentarietà potrebbero nuocere all'equilibrio ambientale del sito, e le aree nelle quali è consentita la costruzione di autorimesse collettive, per unificare iniziative frazionate e armonizzare volumetricamente, tipologicamente e per caratteristiche dei materiali, tali costruzioni.

I fabbricati accessori di cui al primo comma del presente articolo, ove consentiti, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) fabbricati fuori terra:

- rispettare il rapporto di copertura massima di 1/3 dell'area totale, conteggiando tutti i fabbricati esistenti;
- avere copertura a falde, realizzate con la stessa tipologia costruttiva e impiegando gli stessi materiali della copertura del fabbricato principale, fatto salvo quanto previsto nel Piano del Colore; in caso di tettoie aperte la copertura dovrà essere esclusivamente in legno.

E' ammessa la copertura piana esclusivamente quando la realizzazione dei fabbricati accessori avviene in adiacenza al fabbricato principale e la relativa copertura è destinata a terrazzo con una sporgenza massima del cornicione pari a m. 0,30.

- avere altezza massima pari a m. 3,00 misurati all'intradosso del colmo di copertura;
- rispettare le distanze dalle strade, dai fabbricati come previsto nei precedenti articoli per i fabbricati principali;
- rispettare la distanza dai confini di proprietà pari all'altezza massima del fronte prospiciente il confine; la

costruzione a confine è subordinata all'assenso formale del confinante, reso nella forma dell'atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari;

- nelle aree in cui è permessa, la realizzazione di autorimesse, bassi fabbricati e tettoie è consentita ai soli edifici uni-bifamiliari, nel limite massimo di 30 mq di superficie utile lorda per ogni unità abitativa esistente, sempre che nel lotto non siano presenti altri fabbricati accessori e che non sia possibile il recupero di volumi extra-residenziali esistenti; tale norma si applica anche agli edifici di cui all'art. 53 ove espressamente prevista.

b) fabbricati interrati, intendendosi per tali i locali che risultano interrati rispetto al piano di campagna originario per una quota maggiore del 50% dell'altezza utile netta interna (da pavimento a intradosso copertura):

- avere altezza utile netta interna non superiore a m. 2,50;
- nelle aree in cui è permessa, la realizzazione di autorimesse e bassi fabbricati interrati è consentita ai soli edifici uni-bifamiliari, nel limite massimo di 40 mq. di superficie utile lorda per ogni unità abitativa esistente, sempre che nel lotto non siano presenti altri fabbricati accessori e che non sia possibile il recupero di volumi extra-residenziali esistenti; tale norma si applica anche agli edifici di cui all'art. 53 ove espressamente prevista.

I locali di cui alle lettere "a" e "b" (per la sola parte emergente), sono soggetti al versamento del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., nella misura pari al 60% del contributo dovuto. Relativamente agli oneri, tali locali non costituiscono variazione di carico urbanistico ma semplice aumento di superficie di calpestio.

Gli interventi sopra descritti, sono da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme.

I permessi di costruire o D.I.A. relativi alla realizzazione di box e posti auto richiesti ai sensi della Legge 122/89, sono subordinati alla stipula di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari che certifichi il vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale e i box o posti auto. A tal fine per locale seminterrato si intende il locale il cui volume emergente rispetto alla linea di spiccatto, è inferiore o uguale al 50% del volume complessivo.

articolo 61 bis - Traliccio per telefonia

Nelle aree individuate dalla cartografia annessa alla Deliberazione G.C. n°27 del 07.02.2001 è consentita l'installazione di un solo traliccio fisso a servizio della telefonia mobile cellulare previo studio dimostrativo della salvaguardia ambientale comprendente la valutazione dell'impatto sul territorio.

articolo 62 - Riferimento ad altre norme

Per quanto riguarda tutte le norme di carattere igienico - edilizio, restano in vigore quelle previste dal vigente Regolamento Igienico - Edilizio Comunale vigente che non siano in contrasto con le presenti norme di attuazione.

Articolo 62 bis – Incrementi per le attività commerciali.

Sono concessi nelle seguenti aree di P.R.G.C. (CS, RE, REA) incrementi fino a un limite massimo di ~~500~~ **50** mq di S.L.P. complessivi fino ad esaurimento. Il succitato incremento e' concesso per interventi di ristrutturazione edilizia con l'inserimento fino a un massimo di 50 mq di S.L.P. per le unità immobiliari a destinazione commerciale esistenti alla data di adozione della presente Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente, fino all'esaurimento del limite suddetto di ~~500~~ **50** mq. Dovranno essere previste aree a standards di cui all'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 s.m.i. nei casi di intervento all'interno dei Centri Storici; le stesse aree potranno essere monetizzate, previo concordamento con l'Amministrazione Comunale, fino ad un massimo del 100% del valore dell'area da dismettere.

Qualora l'unità immobiliare a destinazione commerciale venga frazionata in due o più unità immobiliari commerciali, il succitato incremento fino a 50 mq di S.L.P., sarà ammesso esclusivamente sull'unità immobiliare originaria esistente alla data di adozione della presente Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente. Il presente articolo 62 bis non trova applicazione a partire | dall'esaurimento del succitato incremento di ~~500~~ **50** mq di S.L.P.

TITOLO QUINTO

NORME FINALI E TRANSITORIE

articolo 63 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle norme del P.R.G.C. unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alle distanze dai confini e dai cigli stradali, alle altezze, al numero di piani ed alle tipologie edilizie eventualmente prescritte/i.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso nel caso di aree destinate ad uso agricolo, unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga , di cui ai precedenti commi, sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge n°1357/55 e dell'articolo 16 della Legge n°765 del 06.08.1967; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

articolo 64 - Norme in contrasto

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio vigenti, che risulti in contrasto con il P.R.G.C. e le relative norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali vigenti.

INDICE GENERALE

TITOLO PRIMO : NORME GENERALI	PAG.	3
articolo 1 Finalità del Piano Regolatore Generale		
Comunale	pag.	3
articolo 2 Efficacia e campo di applicazione	pag.	3
articolo 3 Elaborati costitutivi	pag.	4
articolo 4 Definizioni: parametri urbanistici	pag.	8
articolo 5 Definizioni: parametri edilizi	pag.	12
articolo 6 Superficie coperta della costruzione (Sc)	pag.	12
articolo 7 Rapporto di copertura (R.C.)	pag.	13
articolo 8 Superficie utile lorda della costruzione (S.U.)	pag.	13
articolo 8bis Superficie utile netta della costruzione (S.U.n.)	pag.	15
articolo 8ter Modalità di smaltimento acque metroriche	pag.	16
articolo 9 Altezza dei fronti e altezza della costruzione (H)		
Sottotetti abitabili o agibili	pag.	16
articolo 9bis Volumi tecnici	pag.	18
articolo 10 Volume della costruzione (V)	pag.	18
articolo 11 Numero dei piani fuori terra della costruzione		
(P.F.T.)	pag.	19
articolo 12 Distanza tra le costruzioni (Df), della costruzione		
dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o		
confine stradale (Ds)	pag.	19
articolo 12 bis Ciglio della stradale	pag.	21
articolo 13 Tipologie edilizie	pag.	21
articolo 14 Principali tipi di intervento urbanistico	pag.	22
articolo 15 Principali tipi di intervento edilizio	pag.	23

TITOLO SECONDO: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	PAG.	29
articolo 16 Modalità di attuazione del P.R.G.C	pag.	29
articolo 17 Attività di libera iniziativa	pag.	30
articolo 17.1 Permesso di Costruire	pag.	31

articolo 17.2	Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	pag.	32
articolo 18	annullato	pag.	33
articolo 19	Condizioni per il rilascio della Permesso di Costruire	pag.	33
articolo 20	Osservanza dei valori parametrici –applicazione degli indici	pag.	33

TITOLO TERZO: CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	PAG.	35
---	-------------	-----------

articolo 21	Classificazione e individuazione delle aree	pag.	35
-------------	---	------	----

CAPO PRIMO: AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE
--

A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE	PAG.	36
---	-------------	-----------

articolo 22	Aree per servizi e attrezzature a livello comunale (S, SI, SCD, SP)	pag.	36
articolo 23	Opere di urbanizzazione primaria ed indotta	pag.	38
articolo 24	Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F)	pag.	38

CAPO SECONDO:AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	PAG.	40
--	-------------	-----------

articolo 25	Aree destinate ad usi residenziali (CS e R)	pag.	40
articolo 26	Centri storici (CS)	pag.	40
articolo 27	Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario	pag.	50
articolo 28	Aree a capacità insediativa esaurita (RE)	pag.	52
articolo 29	Aree a capacità insediativa esaurita di antica edificazione (REA)	pag.	57
articolo 30	Aree di completamento (RC)	pag.	58
articolo 31	Aree di nuovo impianto (RN)	pag.	59
articolo 32	Aree di edilizia economico - popolare e/o convenzionata (RNE)	pag.	61
articolo 32 bis	Interventi sul patrimonio edilizio condonato	pag.	62

CAPO TERZO: AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	PAG.	63
--	-------------	-----------

articolo 33	annullato	pag.	64
-------------	-----------	------	----

articolo 34	Aree di riordino da attrezzare (IR)	pag.	64
articolo 35.1	Impianti produttivi esistenti confermati (IC)	pag.	66
articolo 35.2	Impianti produttivi esistenti confermati esauriti (ICE)	pag.	67
articolo 36	Impianti produttivi esistenti in sede impropria (II)	pag.	72
CAPO QUARTO: AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO		PAG.	74
articolo 37	Aree destinate ad uso agricolo (A)	pag.	74
CAPO QUINTO: AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI		PAG.	81
articolo 38	Aree per attività commerciali e direzionali (CD e CDN)	pag.	81
CAPO SESTO : ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI		PAG.	83
articolo 39	Aree di tutela ambientale (T)	pag.	83
articolo 40	Aree di salvaguardia (SA)	pag.	84
articolo 41	Aree di dissesto (D - Dds)	pag.	84
articolo 42	Aree a parco privato (VP), alberi di valore ambientale ed aree ad orti urbani	pag.	86
articolo 43	Aree destinate alla viabilità e Piano Urbano del Traffico	pag.	88
articolo 44	Fasce di rispetto - Arretramenti stradali	pag.	88
articolo 45	Aree di rispetto	pag.	93
articolo 46	Fasce di rispetto: norme particolari	pag.	95
articolo 47	Aree ferroviarie	pag.	95
articolo 48	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e problematiche idrogeologiche	pag.	96
articolo 49	Vincolo idrogeologico ed aree boscate	pag.	100
articolo 50	Vincolo ai sensi della Legge n°1089/39oggi ricompresa nel D. Lgs. n.42 del 12.01.2004	pag.	100
articolo 51	Vincoli ai sensi della Legge n°1497/39 e Legge n°431/85 oggi ricomprese nel D. Lgs. n.42 del 12.01.2004	pag.	101
articolo 51bis	Prescrizioni particolari	pag.	102
articolo 52	Opere in aree attigue a strade provinciali		

	e statali	pag.	102
articolo 53	Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria	pag.	103
articolo 54	Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale	pag.	106
articolo 55	Edifici e manufatti a termine	pag.	106

TITOLO QUARTO : NORME PARTICOLARI	PAG.	108
articolo 56	Parcheggi privati	pag. 108
articolo 57	Aree a verde privato	pag. 108
articolo 58	Recinzioni	pag. 108
articolo 59	Sbancamenti e muri di sostegno	pag. 109
articolo 60	Costruzione in arretramento dal filo stradale	pag. 110
articolo 61	Autorimesse, bassi fabbricati e tettoie	pag. 111
articolo 61 bis	Traliccio per telefonia	pag. 113
articolo 62	Riferimento ad altre norme	pag. 113
articolo 62 bis	Ampliamenti di attività commerciali	pag. 114

TITOLO QUINTO : NORME FINALI E TRANSITORIE	PAG.	115
articolo 63	Deroghe	pag. 115
articolo 64	Norme in contrasto	pag. 115