



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI GERMAGNANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante parziale n.1

ai sensi dell'art.17 - 5° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto definitivo

elaborato n.

2 norme tecniche
di attuazione

estensore: arch. Giovanni Piero Perucca

studi geologici: ing. Geol. Giuseppe Biolatti

versione:

data: gennaio 2019

SOMMARIO

Art . 1 - EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	2
PARTE I - NORME GENERALI	3
Art . 2 - INTERVENTI SOGGETTI ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE	3
Art . 3 – CAPACITA’ INSEDIATIVA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	3
Art . 4 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA’	3
Art . 5 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	3
Art . 6 – UNITA’ EDILIZIA.....	4
Art . 7 - PARAMETRI E INDICATORI EDILIZI	5
Art. 8 - DETERMINAZIONE DEL VOLUME DEGLI EDIFICI.....	5
Art . 9 - DISTANZE TRA GLI EDIFICI.....	6
Art . 10 - CONFRONTANZE TRA EDIFICI.....	7
Art . 11 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE.....	8
Art . 12 - AMBITI TERRITORIALI	8
Art. 13 - DESTINAZIONI D’USO	9
Art. 14 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D’USO DEGLI EDIFICI	10
Art . 15 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	11
Art . 16 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	17
Art . 17 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	17
Art. 18 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	18
Art . 19 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.).....	18
Art. 19 BIS - PIANI PER L’EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)	20
Art . 19 TER - PIANI TECNICI ESECUTIVI (P.T.E.).....	20
Art . 20 - CONCESSIONE EDILIZIA (4).....	20
art . 20 bis- PERMESSO DI COSTRUIRE.....	20
Art . 21 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE (5).....	20
Art . 21 BIS - validit À DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	21
Art . 22 - AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI MINORI TETTOIE	21
Art . 23 - INTERVENTI NON SOGGETTI A NULLA-OSTA	22
Art . 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A.....	22
Art. 25 - CRITERI PER L’USO DEGLI INDICI E CATASTO URBANISTICO COMUNALE	23
Art . 26 - NORME GENERALI PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE	23
Art. 26 BIS - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	24
PARTE II - NORME SPECIFICHE DI PIANO	25
Art . 27 - AREE DI TIPO A - CENTRI STORICI.....	25
Art. 28 - PRESCRIZIONI SULL’USO DEI MATERIALI E SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI NEL CENTRO STORICO.....	26
Art . 29 - AREE DI TIPO B - ZONE SATURE.....	27
Art . 30 - AREE DI TIPO C - ZONE DI COMPLETAMENTO	28
Art . 31 - AREE DI TIPO Ce - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	28
Art . 32 - AREE Nr - NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO - DOCUMENTARIO.....	30
Art . 33 - AREE DI TIPO D - ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI.....	31
Art . 34 - AREA Da - ZONA PER LOCALIZZAZIONE DI NUOVE UNITA’ PRODUTTIVE.....	32
Art . 35 - ATTIVITÀ TERZIARIE	33
Art . 36 - AREE R - ZONE SOGGETTE A PIANI DI RECUPERO	33
Art . 37 - AREE E - AGRICOLE PRODUTTIVE.....	34
Art. 38 - AREE Ev - AGRICOLE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	36
Art . 39 - AREA Er - AGRICOLA INTERCLUSA A ZONE RESIDENZIALI	36
Art . 40 - AREA Eva - AGRICOLA DI VALORE AMBIENTALE SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO	37

Art . 41 - AREE INEDIFICABILI - FASCE E ZONE DI RISPETTO	37
Art . 42 - AREE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO	39
Art . 43 - VIABILITÀ PUBBLICA TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DELLE STRADE	40
PARTE III - NORME SPECIFICHE DI PIANO.....	40
Art . 44 - RETTIFICA DI ALLINEAMENTI STRADALI E ARRETRAMENTI	40
Art . 45 - RECINZIONI	41
ART. 46 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE	42
Art . 47 - PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI BASSI FABBRICATI	42
ART. 47 BIS - sottotetti	43
Art. 48 - AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO E DAGLI ALLINEAMENTI STRADALI	43
Art . 49 - POTERI DI DEROGA	44
Art . 50 - NORME SPECIALI	44
PARTE IV - NORME SPECIALI E TRANSITORIE	44
Art . 51 - NORME TRANSITORIE.....	44
Art . 52 - NORME FINALI.....	45

Art . 1 - EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Germagnano estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale.

Il P.R.G. è costituito, a norma della legislazione statale e della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche fissate con la L.R. 10.5.1980, n. 50 e con le L.R. 6.12.1984 n. 61 e n. 62, dalle Norme di Attuazione (N.d.A.) e dalle tavole di Piano.

Le Norme di Attuazione si articolano in due fascicoli attinenti, rispettivamente, il testo normativo e le tabelle di Zona.

Le tavole di Piano comprendono i seguenti elaborati cartografici:

Tav. 1 - Inquadramento territoriale scala 1:25000

Tav. b - Uso del suolo - territorio comunale scala 1:5000

Tav. c.1 - Uso del suolo: sviluppo territorio urbanizzato concentrico e frazioni (parziale) scala 1:2000

Tav. c.2 - Uso del suolo: sviluppo territorio urbanizzato frazioni (parziale) scala 1:2000

Tav. d - Vincoli e rispetti scala 1:5000

Tav. e - Viabilità scala 1:5000

Tav. f - Aree di servizio con tabelle di verifica degli standard scala 1:5000

Tav. g - Approfondimenti per il concentrico (centro storico) scala 1:1000

Tav. h.1 - Approfondimenti per i nuclei frazionali: sviluppo Frazione di Funghera scala 1:500

Tav. h.2 - Approfondimenti per i nuclei frazionali: sviluppo Frazione di Castagnole scala 1:500

Tav. h.3 - Approfondimenti per i nuclei frazionali: sviluppo Frazione di Pian Castagna scala 1:500

Tav. h.4 - Approfondimenti per i nuclei frazionali sviluppo Frazione di Pian Bausano - scala 1:500

PARTE I - NORME GENERALI

Art . 2 - INTERVENTI SOGGETTI ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE

Qualsiasi attività comportante variazione all'ambiente naturale e/o costruito, utilizzazione di risorse naturali, trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti è soggetta a concessione od autorizzazione secondo quanto previsto dalla legislazione statale, dagli articoli n. 48 e seguenti del titolo VI della L.R. n. 56 e successive modifiche ed integrazioni nonché nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme.

Gli articoli successivi illustrano le condizioni generali e particolari di edificabilità per i vari tipi di intervento insediativi.

Art . 3 – CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. è dimensionato, ai sensi dei disposti della L.R. n. 56, con proiezione operativa quinquennale ampliata a dieci anni per quanto concerne le previsioni di servizi ed infrastrutture.

Il dimensionamento è espresso mediante la capacità insediativa residenziale teorica che rappresenta il numero teorico di abitanti insediabili riferiti ai fabbisogni abitativi derivanti dalla richiesta di nuove abitazioni e dal risanamento di quelle malsane e/o sovraffollate con diretto riferimento ai fabbisogni, addizionali e/o pregressi, di servizi.

I limiti massimi di abitanti insediabili nelle singole aree o zone di P.R.G. sono definiti dalle schede di Zona facenti parte delle Norme di Attuazione.

Art . 4 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'

L'attuazione di interventi edificatori è legata alla verifica delle condizioni generali seguenti:

a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della legge 29.4.1964, n. 847 (impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui alla legge 28.1.1977, n. 10, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 1° comma della legge 6.8.1967, n. 765 o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte dell'Amministrazione Comunale nel quadro dei propri programmi di intervento o l'impegno, da parte degli interessati all'edificazione, di procedere alla esecuzione delle medesime contestualmente alla realizzazione delle costruzioni oggetto della concessione;

b) l'idoneo accesso al lotto edificabile da strada pubblica o gravata da uso pubblico.

I criteri per la valutazione dell'idoneità dell'accesso sono fissati dalla Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dai programmi di esecuzione delle infrastrutture di urbanizzazione per le varie zone di P.R.G.

La verifica delle condizioni generali di cui ai punti a. e b. che precedono non si deve effettuare per gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, sempreché non facciano parte di interventi soggetti, in virtù delle presenti norme, a strumento esecutivo.

Art . 5 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

I parametri e gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G. sono i seguenti:

– superficie territoriale (St)

è costituita dalla entità dimensionale di un'area avente destinazione d'uso omogenea od alla quale il Piano Regolatore attribuisce caratteri normativi omogenei, comprese le superfici, esistenti od in progetto, destinate o da destinarsi a spazi pubblici e privati (viabilità pubblica, spazi pubblici, aree a verde, etc.);

– superficie fondiaria (Sf)

è costituita dalla entità dimensionale di un'area su cui è possibile effettuare gli interventi ammessi dalla normativa di Piano, identificabile sotto il profilo patrimoniale con il "lotto edificabile netto" al netto degli spazi destinati o da destinarsi a pubbliche infrastrutture secondo le indicazioni del progetto di Piano Regolatore;

– densità territoriale (Dt)

si esprime in ab/ha e costituisce il numero medio di abitanti per ettaro di superficie territoriale che il P.R.G. prevede per le singole aree o zone secondo le delimitazioni fornite dalle tavole.

La media delle densità territoriali, espresse mediante il parametro mc/ha, calcolata per tutte le destinazioni

residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione urbanistica, nonché di espansione prevista dal P.R.G. non deve essere inferiore, ai sensi dell'art. 23, 1° comma della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, a 8000 mc/ha;

– indice di edificabilità territoriale (It)

si esprime in mc/mq ed indica la cubatura massima ammissibile e/o edificabile sulle singole aree di Piano riferita alla superficie territoriale;

– indice di edificabilità fondiaria (If)

si esprime in mc/mq ed indica la cubatura massima ammissibile e/o edificabile sulle singole aree di Piano riferite alla superficie fondiaria di pertinenza cioè al netto delle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti e/o previste dal P.R.G., nonché delle aree per servizi e spazi pubblici e/o privati;

– volume edilizio (V)

si esprime in mc intendendo la cubatura dei manufatti costruiti o da costruirsi secondo le norme di Piano, destinati o da destinarsi, rispettivamente, alle attività della popolazione insediata e/o da insediarsi.

Detta cubatura viene verificata, nei suoi limiti massimi ammissibili, riferendola alla superficie territoriale ed al relativo indice di edificabilità se in presenza di disciplina di intervento regolata da strumenti esecutivi oppure alla superficie fondiaria per i casi in cui il P.R.G. determina l'indice di edificabilità fondiaria.

I criteri che regolano la determinazione del volume di un edificio sono esposti all'art. 8 delle presenti Norme;

– densità fondiaria (Df)

si esprime in mc/mq ed è costituita dal parametro che risulta dal rapporto tra il volume degli edifici esistenti o previsti e la superficie fondiaria di pertinenza.

La densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione e di espansione residenziale, non deve superare, ai sensi dell'art. 23, 2° comma della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, i 3 mc. su mq pari a 1,0 mq su mq.

Art . 6 – UNITA' EDILIZIA

Per unità edilizia (Ue) si intende l'insieme, tipologicamente definito, costituito da un edificio con la propria area di pertinenza e dai volumi destinati ad usi accessori quali bassi fabbricati per autorimesse, depositi e per impianti tecnologici.

Le singole unità edilizie possono essere formate da una o più unità immobiliari (Ui) aventi caratteristiche funzionali autonome.

Art . 7 - PARAMETRI E INDICATORI EDILIZI

I parametri e gli indicatori edilizi che, riferiti all'unità edilizia, disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G. sono i seguenti:

– superficie coperta (Sc)

è costituita dalla superficie d'ingombro dell'edificio, da valutarsi su di un piano teorico orizzontale, includendo porticati e logge con l'esclusione degli aggetti intermedi (pensiline, balconi, etc.) purché contenuti entro i limiti fissati nella parte terza delle presenti norme e di copertura (cornicioni, etc. - v. art. 48);

– superficie utile (Su)

è costituita dalla somma delle superfici nette di calpestio, misurate al netto delle murature perimetrali e divisorie, delle strutture e dei collegamenti verticali, dei locali ai vari livelli di un edificio ivi compresi i soppalchi, i sottotetti ed i seminterrati quando siano dotati di caratteristiche di abitabilità permanente.

Per tutti gli edifici sono esclusi dal computo delle superfici utili i porticati e le logge ad uso pubblico e privato purché privi, in forma permanente, di chiusure,

le autorimesse, le cantine, le centrali termiche, i depositi per biciclette e carrozzelle, i locali comuni per lavanderia e stenditoi, quando siano dimensionalmente e funzionalmente ad esclusivo uso dei residenti;

– rapporto di copertura (Rc)

è costituito dal rapporto tra la superficie coperta delle costruzioni e la superficie fondiaria di pertinenza;

si esprime mediante frazioni aventi valore inferiore ad uno;

– altezza delle costruzioni (H)

per altezza massima di un edificio si intende la misura maggiore tra le varie altezze che possono contraddistinguere le singole parti di una costruzione.

Nel caso di fabbricati disposti su sedimi in pendio l'altezza massima si ottiene con il metodo delle medie riferite alle parti aventi caratteristiche omogenee. La misura delle altezze deve essere effettuata secondo i criteri seguenti:

- a) nelle aree urbanizzate il riferimento è alla quota media del marciapiede su strada pubblica o alla quota media della strada pubblica stessa;
- b) nelle aree oggetto di interventi di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica il riferimento è alla quota media del piano di sistemazione definitiva del terreno secondo le quote di raccordo che verranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) la valutazione della misura assunta sulla verticale della quota di riferimento da riferire ai criteri a. e b. deve essere effettuata sino all'intradosso del solaio di copertura piana della costruzione facendo eccezione per gli edifici esistenti all'interno delle zone A e B per cui verrà assunta la quota di gronda.

Art. 8 - DETERMINAZIONE DEL VOLUME DEGLI EDIFICI

Il volume di un edificio è costituito, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, dal volume del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, che dovrà risultare, anche per gli eventuali interventi di sbancamento e/o riporto, dal progetto approvato.

I riporti ammissibili non debbono comunque superare l'entità di m 1,50 rispetto alla quota del terreno prima dell'intervento ed avere una pendenza superiore al 25%.

La determinazione del volume edilizio deve essere eseguita con esclusione di porticati pubblici e privati, logge aperte, balconi, sovrastrutture tecniche quali torri di scale, ascensori, camini, etc. e del sottotetto quando abbia funzione e caratteristiche edilizie di volume tecnico o comprenda

esclusivamente ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni purché non costituenti unità abitative a sé stanti.

Il P.R.G. esclude ai piani interrati insediamenti a destinazione residenziale, terziaria e produttiva; per eventuali insediamenti dello stesso tipo situati in piani seminterrati, al volume del solido emergente calcolato come descritto al 1° comma che precede, verrà aggiunto il volume del solido geometrico delle parti adibite alle destinazioni d'uso dianzi citate. Nell'ambito degli interventi volti al contenimento dei consumi energetici mediante soluzioni progettuali di tipo bioclimatico non verranno computate le serre solari costituite da logge vetrate facenti parte di facciate orientate nel quadrante sud.

Si rammenta, ai fini del computo del volume, che la misura dell'altezza deve essere effettuata all'intradosso dell'orizzontamento di copertura seguendo i criteri esposti all'art. 7.

La pendenza delle falde di copertura deve essere contenuta, al fine dell'esclusione dal computo dei volumi definita in precedenza, nella sagoma risultante dalla costruzione del triangolo rettangolo avente i cateti nel rapporto orizzontale- verticale 3:1, da impostarsi, con proiezione orizzontale traslata all'esterno del perimetro dell'edificio di m 1,50, sulla linea di intradosso del solaio orizzontale di copertura.

In caso di superamento della sagoma la determinazione del volume del piano sottotetto sarà riferita al computo rigoroso del solido geometrico, misurato a partire dal piano di intradosso del solaio di copertura, avente per base la delimitazione, comprensiva dei muri perimetrali, dei locali utili.

Per le residenze degli agricoltori il volume edificabile è computabile, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per ogni singola azienda con esclusione dei terreni classificati in Catasto come incolti ma comprendendo gli edifici esistenti o quella parte di essi adibita a destinazione residenziale.

Nel computo dei volumi non sono da conteggiare le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini, serre, tettoie per deposito ed eventuali locali, purché di modesta entità, per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli nonché le serre solari precedentemente descritte.

Art . 9 - DISTANZE TRA GLI EDIFICI

Nelle aree di P.R.G. di tipo A per il Centro Storico, di tipo B di elevato livello di compromissione e di tipo C, parzialmente compromesse dalla edificazione, le distanze minime tra fabbricati da rispettare negli interventi ammessi di restauro e di ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle tra volumi edificati preesistenti sull'unità edilizia ove è previsto l'intervento.

Non sono da considerarsi, a tale fine, né le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, né quelle accessorie per autorimesse o impianti tecnologici.

Nei casi in cui siano ammessi, all'interno delle aree di tipo A e di tipo B, interventi di ristrutturazione edilizia pesante e/o di ricostruzione le distanze minime tra fabbricati da rispettare sono articolate come segue:

- a) mt 3 dal confine se le distanze attuali sono inferiori a mt 3;
- b) con una delle costruzioni a confine necessita stipulare un atto di vincolo legale con l'intervento del Comune tra i proprietari confinanti che garantisca, indipendentemente dalla posizione reciproca della linea di confine, una distanza minima tra i fabbricati di mt 6 o, in alternativa, sempre previo vincolo con il proprietario confinante, che ammetta la costruzione in aderenza. In tutte le altre aree di P.R.G. è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, anche solo parzialmente, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt 10.

La norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata ed in ogni caso di confrontanza diretta di pareti superiore a mt 10.

La distanza dai confini del lotto è, per le costruzioni, pari alla metà dell'altezza dei fabbricati fronteggianti i confini stessi con un minimo di mt 5.

Nel caso di costruzione su lotto confinante la minima distanza d'obbligo per le nuove costruzioni è di mt 10 solo quando sussistano, su entrambi i lotti, confrontanze di pareti finestrate.

Qualora sulla proprietà limitrofa esistano edifici la cui altezza non consente il rispetto delle distanze di cui ai paragrafi precedenti, le nuove costruzioni potranno soddisfare le norme adottando una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza con un minimo assoluto di metri tre purché sancito da atto di vincolo legale stipulato tra i proprietari confinanti con l'intervento del Comune.

Nel caso in cui una costruzione esistente sia ubicata sul lotto di proprietà con una parete d'ambito disposta sul confine o se preesiste una parete sul confine stesso è consentito edificare in aderenza con altezza non superiore ai manufatti esistenti e, per le altezze eccedenti ammesse, nel rispetto della distanza di mt 5.

Le norme relative alle aree destinate ad attività produttive sono previste agli articoli che seguono.

La distanza minima delle nuove costruzioni dalle aree destinate alla viabilità, ivi compresi piazzali e parcheggi pubblici è, in generale, di mt 5,50 salvo quanto prescritto dalle singole tabelle di zona redatte con specifico riferimento ai Decreti Ministeriali 1.4.1968, n. 1404 e 2.4.1968, n. 1444 e del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada con le relative modifiche ed integrazioni stabilite dal D.P.R. 26.4.1993, n. 147. La norma ammette deroga solo nei casi in cui necessiti mantenere gli allineamenti esistenti dall'antico tessuto edificato nelle Zone A quando sussistano fondate motivazioni di carattere ambientale.

La distanza di arretramento di mt 5,50 per le nuove costruzioni si applica anche a strade di larghezza inferiore a mt 7,00; viene maggiorata sino a mt 7,50 per strade con larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00 aumentando sino a mt 10 per strade di larghezza superiore a mt 15.

Distanze inferiori sono possibili nei seguenti casi:

- 1) in presenza di allineamenti stradali già definiti nelle aree sature di P.R.G. di tipo B;
- 2) in presenza di strumento urbanistico esecutivo e solo in funzione di progetti di intervento approvati.

Riguardo la misurazione delle distanze la deliberazione del Consiglio regionale 8 luglio 2009 n. 267-1038 ha introdotto una metodologia da riferire alla casistica che segue:

- a. tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante, la distanza è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b. tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il confine della proprietà, la distanza è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione ed il confine di proprietà antistante;
- c. tra il filo di fabbricazione di una costruzione e una strada, la distanza è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione ed il confine o, in assenza di questo, il ciglio della strada.

Art. 10 - CONFRONTANZE TRA EDIFICI

Le presenti norme fissano, per ognuna delle categorie di aree in cui il P.R.G. suddivide il tessuto edificato, le confrontanze minime tra le fronti dei fabbricati secondo le prescrizioni seguenti:

– per le parti di tessuto edificato di tipo A riferite agli antichi nuclei le distanze tra i fabbricati non mutano per previsioni di interventi di risanamento conservativo e/o di consolidamento statico in cui si prescinde dal considerare le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di interesse storico e documentario.

Per gli eventuali interventi di ristrutturazione totale e/o di ricostruzione ammessi, la confrontanza è pari a 2/3 dell'altezza della facciata del fabbricato che si intende costruire con un minimo di mt 6;

– per le parti di tessuto edificato di tipo B riferite ad aree di elevato grado di compromissione si avrà, ferme restando le prescrizioni per gli interventi di risanamento conservativo definite per le aree A, per gli interventi di ricostruzione e/o di nuova costruzione ammessi una confrontanza pari a 3/4 dell'altezza della facciata del fabbricato che si intende costruire con un minimo di mt 7,50;

– per le aree di completamento di tipo C e di espansione di tipo Ce si avrà, per le nuove costruzioni ammesse, una confrontanza 1/1 pari all'altezza della facciata dell'edificio che si intende costruire con un minimo di mt. 10.

Art . 11 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE

Le prescrizioni operative di P.R.G. espresse dalle norme si possono sintetizzare in: – destinazioni d'uso con riferimento agli artt. 13 e 14; 13

- tipologia degli interventi con riferimento all'art. 15;
- modalità di attuazione con riferimento agli articoli 16 e seguenti;
- parametri ed indici per tipi di intervento.

Tali prescrizioni sono riassunte nelle tabelle di zona facenti parte integrante, con fascicolo separato, delle presenti Norme.

Il Piano Regolatore Generale si prefigge il raggiungimento, sull'intero territorio comunale, dei seguenti obiettivi:

- 1) di delimitare le aree inedificabili, quelle sottoposte a vincoli paesaggistico, idrogeologico, di rispetto ai corsi d'acqua, dalle strade e dal Cimitero;
- 2) di individuare aree ed edifici assimilabili a "beni culturali e ambientali", la ripartizione del territorio a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private di interesse pubblico, le aree per gli insediamenti di tipo residenziale e produttivo;
- 3) di prescrivere norme specifiche concernenti la disciplina urbanistica ed edilizia atte a regolare le trasformazioni del territorio.

Le tavole grafiche di Piano contengono le seguenti prescrizioni:

- la delimitazione delle aree descritte ai punti che precedono;
- la perimetrazione delle aree da disciplinare con strumenti esecutivi e/o con norme particolari;
- le linee di progetto di nuove infrastrutture;
- le rettifiche e/o le variazioni degli allineamenti stradali esistenti;
- le indicazioni di edifici singoli soggetti a particolari norme.

Art . 12 - AMBITI TERRITORIALI

Il territorio comunale di Germagnano possiede delle connotazioni specifiche che individuano, sotto il profilo morfologico e degli insediamenti umani, i seguenti ambiti territoriali:

- concentrico;

- frazione Funghera sulla direttrice per Ceres;
- frazione Castagnole nel bacino vallivo verso Viù;
- frazione Pian Castagna sulla direttrice per Viù;
- frazione Pian Bausano sulla direttrice per Viù.

Dalla analisi dei bacini di fruizione risulta una assoluta prevalenza di peso del 14 concentrato sulle frazioni come rivela anche la distribuzione della popolazione insediata e dei relativi servizi per cui non si è ritenuto opportuno procedere alla delimitazione territoriale degli ambiti.

Art. 13 - DESTINAZIONI D'USO

Il Piano Regolatore Generale disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili.

Le tabelle di ogni singola area di Piano indicano le destinazioni prevalenti, quelle ammesse e quelle vietate.

Le destinazioni d'uso sono suddivise, al fine di un corretto uso delle prescrizioni normative riguardanti le aree sia pubbliche che private in funzione degli obiettivi di Piano, nei seguenti quattro gruppi:

1. Residenziali;
2. Terziarie;
3. Produttive;
4. Servizi.

Tali gruppi ammettono, nello specifico, le seguenti attività:

1) Residenziali (R)

- a. residenza;
- b. attività artigianali di produzioni tipiche e/o di altra specializzazione;
- c. uffici professionali, intermediari del commercio, agenzie di commercio e/o mediazione;
- d. agenzie di credito e di assicurazioni;
- e. attività commerciali al minuto ai sensi delle classificazioni di cui alla Legge 11.6.1971, n. 426;
- f. ristoranti, bar ed esercizi simili;
- g. servizi per l'igiene e la pulizia;
- h. attività artigianali di servizio quali idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzeri, riparazione autovetture, etc. purché compatibili con la residenza sia per fattori inquinanti che di sicurezza, molestia e generanti eccessivo traffico di mezzi di trasporto;
- i. enti e associazioni di carattere culturale, ricreativo, sindacale e simili;
 1. autorimesse private;
- m. residenza connessa all'attività agricola.

2) Terziarie (T)

- a. commercio al minuto secondo le classificazioni di cui alla legge 11.6.1971 n. 426 con o senza abitazione del conduttore;
- b. ristorante, trattoria, locanda, attività alberghiera o para-alberghiera con o senza abitazione del conduttore;
- c. attività di commercio all'ingrosso, magazzini, depositi, etc.;
- d. terziario, direzionale nei settori del credito e assicurativo.

3) Produttive (I)

- a. attività agricola e rami connessi, ortofrutta, floricoltura, etc., commercio al minuto della produzione con residenza del conduttore;
- b. attività non nocive, rumorose né inquinanti di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli;
- c. attività produttive per industrie manifatturiere e/o di trasformazione non nocive né inquinanti o rumorose;
- d. attività produttive artigianali non nocive né rumorose.

4) Servizi (S)

- a. servizi di pubblico interesse su aree pubbliche e private definiti per aree e tipologia.

Le destinazioni d'uso di tipo terziario e produttivo comportano sempre la ammissibilità della residenza per il proprietario o conduttore e per il custode.

Le destinazioni d'uso "prevalenti" scaturiscono dai contesti edificati esistenti per cui gli interventi di completamento previsti dal Piano dovranno essere ad esse compatibili.

Il rapporto tra superfici utili destinate alla residenza e le attività ad essa ammissibili descritte in precedenza nel gruppo R non deve essere, all'interno delle aree residenziali di P.R.G., inferiore ad uno.

La presenza di destinazioni d'uso dello stesso gruppo sono ammissibili, con le dovute cautele inerenti nocività, sicurezza e molestia, con gli interventi previsti su lotti

attigui all'interno di aree di P.R.G. già compromesse in cui valgono, in ogni caso, le limitazioni previste dalle Tabelle parametriche.

Art. 14 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Salvo quanto diversamente previsto dalle norme relative alle singole aree in cui si articola il territorio comunale (v. parte 2a), il mutamento delle destinazioni d'uso per le unità edilizie inferiori a 700 mc non è soggetto al rilascio né di concessione, né di autorizzazione, purché tale mutamento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio.

Per il cambiamento di destinazione d'uso di unità edilizie superiori ai 700 mc e senza interventi edilizi è richiesto il nulla osta purché le norme generali e specifiche di Piano lo ammettano.

In entrambi i casi, qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltreché dalle norme specifiche di zona del P.R.G.

Le destinazioni d'uso di immobili esistenti e documentate alla data di adozione del P.R.G. definitivo da parte del Consiglio Comunale possono essere modificate, qualora sia verificata l'appartenenza ad uno dei sottogruppi di cui al precedente art. 13, solo se ritenute ammissibili.

I volumi già ad uso agricolo o similari, quali stalle, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati annessi e comunque contigui in ogni caso a volumi ad uso residenziale, preesistenti nel territorio comunale possono essere trasformati ad uso residenziale, esclusivamente nelle seguenti situazioni e limiti:

- a) preesistendo nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto una sola unità immobiliare ad uso residenziale o similare, è ammissibile la realizzazione d'una seconda, non superiore a 120 mq di superficie utile;

b) preesistendo nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto da due a quattro unità immobiliari, sono possibili ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare.

Gli ampliamenti debbono risultare funzionali alle singole unità immobiliari e non possono essere cumulati per realizzarne nuove.

L'ammissibilità delle trasformazioni, nei predetti limiti, dovrà essere documentata dallo stato preesistente alla data di adozione del P.R.G.

Gli interventi di trasformazione sono conseguibili una sola volta e comportano il pagamento, per i soggetti non esenti, degli oneri previsti ai sensi di legge.

Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale ed agricola, abbandonati od in degrado, è conseguibile la trasformazione in residenza nei limiti d'una o due unità immobiliari aventi superficie utile complessiva di mq 120.

Volumi esistenti, parzialmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale, possono essere utilizzati solo ad usi accessori pertinenti alle residenze stesse e per attività produttive artigianali non nocive e rumorose.

In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni riferite alle singole aree di P.R.G., nonché le Norme vigenti di sicurezza per l'agibilità di locali non destinati alla sola residenza.

Art . 15 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il P.R.G. disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, che riguardano le operazioni di cui al 2° comma dell'art. 13 della L.R. n° 56/77.

Per tutti gli interventi valgono le definizioni di cui al 3° comma del citato articolo con le ulteriori seguenti precisazioni:

- 1) le opere di **manutenzione ordinaria** - 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 e che consistono in:
 - riparazione di serramenti, gronde, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature interne e serramenti interni;
 - riparazione, ammodernamento o sostituzione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e modificazioni strutturali o planimetriche.

Tali opere sono eseguibili su tutti gli edifici esistenti, senza autorizzazione.

Qualora si preveda l'impiego di materiali diversi da quelli originali l'intervento è soggetto, per gli elementi di fabbrica e le finizioni esterne, ad autorizzazione.

Le tinteggiature esterne parziali o totali degli edifici sono soggette ad autorizzazione e comunque sempre ad insindacabile giudizio sul tipo e qualità dei colori da parte della Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Igienico-Edilizia.

- 2) le opere di **manutenzione straordinaria** - opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso e consistono in:

- rifacimento parziale o totale degli elementi di fabbrica esterni ed interni, come intonaci, rivestimenti, zoccolature, cornici, infissi, inferriate, ringhiere, pavimentazioni esterne, con materiali della stessa natura e forma di quelli originari;
- rifacimento di coperture, solai, solai o volte, senza modificazione delle quote di imposta o della sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;
- apertura o chiusura di vani o porte interne; demolizione e/o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, né aperture nuove verso l'esterno.

Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria, quelle opere che modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne, la posizione, dimensione e pendenza delle scale, il tipo e la pendenza delle coperture, l'altezza dei locali interni.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 48 della L. 457/1978 previo accertamento preventivo in sito dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà richiedere elaborati di progetto.

L'ambito di intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le opere di manutenzione straordinaria sono limitate all'interno dell'edificio.

Quando gli interventi interessano anche parti esterne debbono essere salvaguardati i caratteri d'omogeneità e decoro dell'intero edificio.

L'autorizzazione può essere negata qualora non sussistano tali condizioni.

Le presenti norme prescrivono quali materiali possono esser usati e quali no per i rivestimenti esterni, le coperture, le recinzioni e le sistemazioni delle aree esterne in tutto il territorio Comunale.

- 3) il **restauro e risanamento conservativo** – gli interventi edilizi 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 e 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

Gli interventi possono pertanto avere come oggetto:

- limitate modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico-funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi

mancanti; qualora ciò comporti nuove aperture sul l'esterno degli edifici potranno essere ammesse solo se armonizzate con l'esistente; – il restauro statico ed architettonico degli immobili, mediante conservazione ed eventuale ricostruzione delle strutture originali;

- la sostituzione, se indispensabile, degli elementi strutturali degradati esterni ed interni, che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originali; – l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione definitiva delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno assicurare la conservazione od il ripristino:

- a) delle strutture portanti verticali, dei solai e delle volte, che potranno essere sostituite, senza modificazione delle quote di calpestio, solo nei casi di tutela della incolumità, previo accertamento da parte dell'U.T.C. (Ufficio Tecnico Comunale); modificazioni delle sole quote di calpestio sono ammissibili ai fini dell'adeguamento dei locali alle Norme del D.M. 05.07.1975;
- b) delle coperture che dovranno conservare le quote originarie di gronda e di colmo;
- c) delle scale interne qualora siano di particolare pregio;
- d) delle aperture ai piani terreni che dovranno – ove possibile – essere ripristinate con l'impianto edilizio ed i materiali originari;
- e) dei rivestimenti esterni se in materiali caratteristici originali.

Tali interventi sono soggetti, per la loro esecuzione, ad autorizzazione.

L'ambito di intervento dovrà interessare l'intero fabbricato, previa verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto architettonico ambientale esterno, per il quale l'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere opportune documentazioni.

- 4) La definizione degli interventi di **ristrutturazione edilizia** comporta la seguente classificazione:

- 4.1. **Ristrutturazione edilizia** - 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 di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

gli interventi comprendono:

- eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante;

- modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario o dell'adeguamento funzionale delle unità abitative, pur senza modifiche formali e dimensioni degli edifici, con la possibilità di spostare la posizione degli alloggi;
- il rifacimento di orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, senza variazioni delle quote di calpestio preesistente rispetto al livello di marciapiede esterno, senza modifiche dell'altezza degli edifici e delle dimensioni, verso gli spazi pubblici esterni, delle aperture esistenti;

Sono ammesse modeste variazioni delle quote di imposta e di colmo degli edifici per una altezza massima di cm.50, limitatamente alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tali modifiche dovranno risultare coerenti con le caratteristiche tipologiche tradizionali.

4.2. Ristrutturazione di edilizia rurale con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio.

È ammessa per riusi o recuperi di edifici rurali o tali all'epoca della costruzione, disposti a cortina o contigui con differenza dei colmi comprese in un intervallo di m 0,50-0,80.

Per quanto non in contrasto valgono le definizioni di cui al punto 4.1 che precede, con la sola eccezione afferente le quote dei colmi e delle gronde, per le quali è ammessa una variazione in altezza, in più o in meno non superiore a ml 0,50 conseguente la esclusiva necessità di rendere abitabili i locali interni secondo il D.M. 5.7.75 ed eventuali piccoli aumenti non superiori al 20% della superficie utile abitabile.

Ad evitare squilibri nell'assetto del tessuto esistente sotto il profilo ambientale la richiesta di nulla-osta per detti interventi deve essere sempre accompagnata dalla documentazione, grafica e fotografica sullo stato di fatto e progettuale estesa ai volumi edilizi attigui, costituenti unità ambientali.

4.3. Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso ed utilizzo di volumi preesistenti, avente per oggetto:

- gli interventi ammessi al punto 4.1.;
- la possibilità di utilizzo dei volumi già ad uso agricolo o similari, quali stalle, depositi, fienili, soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati e comunque contigui in ogni caso a volumi ad uso residenziale.

Si considera volume preesistente quello chiuso almeno da tre lati o inserito fra volumi preesistenti. Sarà possibile modificare la destinazione d'uso di tali volumi o di loro parti, in origine non destinate alla residenza, sempre che non vi siano aumenti di volumetria.

I piani terreni sono abitabili solo se si assicurano condizioni igieniche ottimali. In assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, garages, tavernette, piccole attività artigianali, ecc.).

Per quanto attiene alle trasformazioni che comportano nuove unità immobiliari residenziali od ampliamenti di quelle preesistenti, valgono le disposizioni dell'art. 14.

4.4. Ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti, avente per oggetto:

- gli interventi ammessi al punto 4.1.;
- limitati ampliamenti delle superfici utili per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici.

Per questi interventi è consentita “una tantum” per ogni unità edilizia un incremento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente e comunque sempre “una tantum” un minimo di 25 mq.

La richiesta di autorizzazione singola per ristrutturazioni edilizie parziali dev'essere inoltrata dall'intera proprietà dell'immobile, con assenso alle variazioni che vengono richieste anche solo su parte dell'immobile stesso.

L'Amministrazione Comunale è tenuta ad istituire presso il proprio Ufficio Tecnico, un catasto ai fini di censire, sia a livello cartografico che di registro delle partite, tali interventi.

4.5. Ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati con sostituzione o ricostruzione di elementi strutturali e di componenti fatiscenti. Ha per oggetto l'intervento da attuarsi su edifici in condizioni di forte degrado o pericolanti e/o che siano privi di particolare valore storicoartistico. In tali casi è ammesso l'intervento di ristrutturazione e di sostituzione avente per oggetto:

- l'abbattimento delle parti pericolanti e di quelle irrecuperabili per l'alto grado di fatiscenza, sia strutturali che non;
- la ricostruzione delle parti abbattute mantenendo, per quanto possibile, la conformazione planivolumetrica preesistente, con la possibilità di modificare l'altezza della linea di imposta della copertura, entro il limite massimo di ml 0,50, mantenendo altresì l'inclinazione delle falde con la stessa pendenza di quella degli edifici limitrofi.

I materiali e le coperture debbono essere eguali o simili a quelli esistenti negli edifici attigui o secondo le prescrizioni che potranno essere fissate dall'Amministrazione Comunale.

4.6. Ristrutturazione edilizia per edifici del Centro Storico

È prevista per edifici compresi in tessuti storici con caratteristiche architettoniche significative e comprende: – il rafforzamento delle fondazioni, anche a mezzo di sottomurazioni;

- il consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali con eventuali integrazioni o sostituzioni che non comportino la totale alterazione dell'impianto strutturale originale;
- la demolizione o ricostruzione di capriate ed orditi delle coperture, nel rispetto delle pendenze sporgenze originali delle falde;
- ripristino o conservazione delle coperture in lastre di pietra (v. articolo sui materiali prescritti per il Centro Storico);
- demolizione e ricostruzione di muri divisorii;
- conservazione e ripristino rigoroso dei fronti significativi, con possibili chiusure ed aperture di porte e finestre in quelli secondari e comunque ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Igienica Edilizia;
- inserimento blocchi servizi e blocchi scala, divisorii interni anche con uso di tecnologie ed elementi costruttivi non tradizionali;
- possibilità di recupero abitativo di sottotetti e loggiati, purché dotati di caratteristiche di abitabilità, con conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici preesistenti (sono ammesse chiusure a tutto vetro che non alterino o ripristinino le forme e le caratteristiche preesistenti tipiche) mediante il rigoroso mantenimento delle altezze.

Per i piani terreni, in assenza di requisiti che assicurino condizioni igieniche ottimali (coibentazione rispetto al terreno, aerazione o parziale soleggiamento) sono escluse, in sede di ristrutturazione, le residenze o l'uso di detti locali per abitabilità permanente quali: soggiorni, cucine, camera da letto, quando manchino tali caratteristiche potranno invece essere destinati ad usi collaterali all'abitazione come: ingressi, tavernette, magazzini.

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia descritti al punto 4 sono soggetti ad autorizzazione ai sensi del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

5. 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.

Gli interventi succitati sono sempre condizionati all'approvazione di uno strumento esecutivo (Piano Particolareggiato o Piano di recupero) prescritto per le singole aree del P.R.G. In attesa della definizione ed approvazione di tali strumenti negli immobili compresi nei perimetri indicati sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono fatte salve le Norme relative alle aree comprese nel Centro Storico.

Non è possibile, alle condizioni indicate, il recupero del patrimonio edilizio esistente con ristrutturazione edilizia moderata.

6. "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali quelli indicati dall'art.3 c.1 punto e) del T.U. Edilizia.

Gli interventi di nuova costruzione sono articolati in:

- 6.1 Interventi di **completamento** - quelli che comportano:

- a) l'occupazione a scopo edificatorio, di nuove porzioni di territorio o del lotto già parzialmente compromesso da costruzioni;

- b) l'ampliamento o la sopraelevazione di volumi edilizi esistenti. Gli interventi di completamento sono regolati dal rispetto delle Norme che disciplinano le altezze massime, le confrontanze, e le distanze degli edifici nonché dei diritti di terzi.

Il progetto deve riportare l'esatta conformazione planimetrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici almeno di due o più edifici attigui, onde porre in evidenza l'adeguamento dell'edificio nei confronti delle preesistenze.

- 6.2 interventi di **nuovo impianto** - possono interessare porzioni di territorio totalmente libere o parzialmente e limitatamente compromesse; sono disciplinati con autorizzazione o strumento esecutivo (PEC di cui all'art. 43 del L.R. n. 56) articolatamente per le singole aree.

Laddove è prescritto il PEC l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attuarlo, purché sussistano condizioni atte a migliorare il livello generale di infrastrutturazione, quando almeno i 2/3 dei proprietari degli appezzamenti interessati aderiscano all'iniziativa di procedere alla redazione dello strumento esecutivo.

- 8.7 Gli interventi di **demolizione** di edifici o manufatti, nonché gli scavi e le rimozioni, sono sempre e comunque autorizzabili con specifico provvedimento dell'Amministrazione Comunale anche nei casi di forza maggiore o per ragioni di incolumità e sicurezza.

La richiesta dev'essere documentata con fotografie dello stato di fatto.

La demolizione di edificio o manufatti esistenti non comporta automaticamente il diritto alla ricostruzione dello stesso o di pari volume, quando la ricostruzione non sia prevista dalle presenti Norme.

La richiesta di autorizzazione comporta sempre da parte dei richiedenti chiare indicazioni sugli elaborati di progetto per quanto concerne:

- i tipi di interventi che si intendono effettuare e qualora siano riferite ad edifici esistenti su quali parti, attenendosi alle definizioni di cui all'art. 13 della L.R. 56 ed all'art. 13 delle presenti Norme. Qualora alcune opere non siano classificabili con le predette definizioni dovranno essere articolatamente descritte;
- le destinazioni d'uso preesistenti e susseguenti agli interventi relative ai singoli ambienti.

La verifica di compatibilità con la normativa di P.R.G., sia per i tipi di intervento che per le destinazioni d'uso, è operato sulla totalità dell'immobile; l'ammissibilità e quindi la permanenza dello stato di destinazione d'uso di alcuni locali preesistenti è determinata in funzione delle opere e delle modificazioni proposte per i locali attigui.

Art . 16 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. avviene a mezzo:

- a) di interventi edilizi diretti;
- b) di strumenti esecutivi pubblici e privati.

Il rilascio dei permessi non è subordinato all'inclusione degli interventi nel P.P.A. la cui adozione è attualmente sospesa.

Art . 17 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone in cui è prescritto lo strumento esecutivo, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.

L'intervento edilizio diretto è soggetto a permesso di costruire o autorizzazione in applicazione del Testo Unico approvato con D.P.R. in data 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti Norme.

In via generale potrà essere ammissibile la edificazione con intervento edilizio diretto e per un solo edificio o volume edilizio solo nei casi in cui l'area interessata posseda tutte le seguenti caratteristiche:

- a. sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognature od altro sistema di smaltimento delle acque previsto dalle disposizioni comunali in vigore;
- b. prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotato di conveniente accesso, il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi.

La larghezza minima del passaggio dovrà essere di ml 4,50;

c. abbia una superficie inferiore a 5.000 (cinquemila) mq e non risulti stralciata da un terreno, di superficie maggiore, appartenente alla stessa proprietà, posteriormente alla data di adozione del P.R.G. preliminare da parte del Consiglio Comunale.

Art. 18 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle tabelle di area di P.R.G.

Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere in ogni caso predisposti dall'Amministrazione Comunale e quindi di iniziativa pubblica od a cura e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica dei quali l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi sono (art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni):

- a) Piani Particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77;
- b) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni e all'art. 41 della legge regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
- c) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- d) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- e) Piani di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli articoli 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 19 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

I Piani Esecutivi Convenzionati possono essere di libera iniziativa (P.E.C.L.I.) oppure obbligati (P.E.C.O.). I primi (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano: a. sulle porzioni di territorio, indicate in P.R.G., non ancora dotate di tutto o in parte di opere di urbanizzazione;

b. in tutte le aree dove si prevede l'insediamento di più edifici o volumi edilizi secondo le indicazioni specifiche di Piano;

c. ove si impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai Programmi di Attuazione, ai sensi della lettera c) dell'art. 34 della L.R. n. 56/77. ⁽¹⁾

Un P.E.C.L.I. inserito in P.P.A. diventa obbligatorio (P.E.C.O.) (art. 44 della L.R. 56/77) e pertanto i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di piano esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione. In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Comune procede secondo quanto previsto dal 7° comma e segg. del citato art. 44 della L.R. 56/77.⁽²⁾

Sia per i piani di libera iniziativa, sia per quelli obbligatori, gli elaborati devono comprendere (articolo 39 della L.R. n. 56/77):

¹ L'adozione del P.P.A. è attualmente sospesa

² Vedi nota (2)

1. la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredato dei seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle eventuali aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2. la planimetria delle previsioni di Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Esecutivo, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso;

3. la planimetria del Piano Esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi.

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
- le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

4. il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5. il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con le relative tipologie edilizie;

6. gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.E.C.L.I., con indicazione di quelle soggette ad esproprio;

7. le norme specifiche di attuazione del P.E.C.L.I.;

8. una planimetria del P.E.C.L.I. ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;

9. lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune.

Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto dai punti 1) e 5) del 1° comma dell'art. 45 della L.R. 56/77. 27

Il Comune assume, con propria deliberazione eventualmente basata sulla “convenzione- tipo” predisposta dalla Regione Piemonte, criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando – in particolar modo – termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedere gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento al penultimo comma dell'articolo 44 della legge Regionale 56/77, la Convenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, può essere sostituita, nei casi di palese contrasto con le destinazioni di zona e con le caratteristiche del P.E.C.O. in oggetto, da altro rapporto convenzionato con il Comune, in grado di assicurare il godimento pubblico di aree e/o di manufatti interessati da tali procedure o che il Comune ritiene comunque equiparabili a quelle eventualmente non acquisibili nelle aree interessate.

Nelle aree subordinate a piano esecutivo, obbligatorio o di libera iniziativa, possono essere realizzate sugli edifici esistenti in assenza di questo e fino alla sua approvazione, i seguenti interventi:

- a. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria tramite autorizzazione;
- b. opere di restauro e risanamento conservativo tramite autorizzazione per edifici per i quali l'Amministrazione Comunale non preveda radicali trasformazioni o demolizioni;
- c. modeste opere di infrastrutturazione e sistemazione del terreno direttamente conseguenti agli interventi di cui ai punti a), b) precedenti.

Per quanto concerne la destinazione d'uso, questa può essere cambiata purché tale mutamento risulti coerente con le previsioni e le indicazioni del P.R.G. per la zona interessata.

Art. 19 BIS - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

I P.E.E.P. sono redatti dal Comune ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'efficacia di tali piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi, si applicano le norme stabilite dalla citata legge oltreché dalla legge 27 giugno 1974, n. 247, con le estensioni apportate dalla L.R. 19/2/82 n. 6.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei Piani si applicano le norme di cui agli artt. 39, 40 e 41 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni. •

Art . 19 TER - PIANI TECNICI ESECUTIVI (P.T.E.)

I P.T.E. sono redatti dal Comune di intesa con gli Enti Pubblici competenti; sono necessari qualora la progettazione unitaria di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dal P.R.G., comporti vantaggi economici e funzionali.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei P.T.E. si applicano le norme di cui all'art. 47 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Art . 20 - CONCESSIONE EDILIZIA (³)

Omissis

art . 20 bis - PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è prescritto per la esecuzione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie secondo quanto stabilito dal "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche integrazioni.

Nelle aree di P.R.G. dove sono prescritti strumenti urbanistici esecutivi, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva degli stessi.

Il "Piano Casa" del Piemonte ha esteso, in alternativa al permesso di costruire, agli interventi previsti dagli articoli 3, 4 e 7 della Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009, ed in applicazione dell'art. 8, la procedura autorizzativa mediante D.I.A. fissando i tempi di snellimento e le modalità di controllo dei Comuni. •

Art . 21 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE (⁴)

Omissis

³ Si annulla il testo che viene sostituito dall'art. 20 bis).

⁴ Annullato e sostituito dall'art. 21 bis

Art . 21 BIS – VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire, rilasciato entro i termini e le procedure fissate dal Testo Unico approvato con D.P.R. in data 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., ha validità massima di un anno, trascorso il quale, se i lavori non avranno avuto inizio, si intenderà decaduto; il titolare o suoi aventi causa dovranno richiedere un nuovo permesso od il rinnovo di quello precedente prima della scadenza se non muta la natura e l'entità delle opere in progetto.

Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nei termini prescritti, il titolare del permesso deve presentare istanza per ottenere una nuova autorizzazione per la parte residua non ultimata.

Art . 22 - AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI MINORI - TETTOIE

Le vigenti normative di legge regolano, nel rispetto del vigente P.R.G., i seguenti gli interventi minori soggetti a “denuncia inizio attività (D.I.A.)”.

Tali interventi sono costituiti da:

a. l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con:

- depositi ed ammassi di rifiuti, relitti e rottami (fatte salve le norme derivanti dai Regolamenti d'Igiene);
- esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- attrezzature mobili, anche se adatte al commercio al minuto ed all'ingrosso;
- baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione, ai fini del presente articolo si considerano "baracche e tettoie" le costruzioni di altezza (h) inferiore a m 4, il cui perimetro risulta, per almeno il 60%, totalmente privo di ogni tipo di tamponamento; – attrezzature ed impianti necessari all'esercizio di attività artigianali ed industriali, riconducibili alla tipologia di cui al punto precedente, purché non idonee alla presenza continuativa di manodopera;

b. la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari, secondo le specificazioni previste dagli articoli 31 e 48 della L.S. 5 agosto 1978, n. 457 e dell'articolo 13 della L.R. 56/77, modificata e integrata dalla 50/80 e dalle 61 e 62/84;

c. il taglio di boschi e l'abbattimento di alberi;

d. la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

e. la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati;

f. la realizzazione di recinzioni e di muri di modeste dimensioni, atti al contenimento del suolo che non comportino questioni di ordine paesistico-ambientale o di assetto idro-geologico;

g. la predisposizione di aree a verde e di attrezzature per il gioco e lo sport, purché destinate all'esclusivo godimento degli edifici di pertinenza e non comportanti l'esercizio di attività economiche e commerciali;

h. la realizzazione e messa in opera, solo se periodica o stagionale, di coperture pressostatiche per le quali è comunque escluso ogni utilizzo a fini residenziali.

Il rilascio dell'autorizzazione non risulta gravato da contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Per ogni ulteriore specificazione normativa si fa riferimento al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Il “Piano Casa” del Piemonte ha esteso il rilascio delle autorizzazioni mediante D.I.A. agli interventi previsti dagli articoli 3, 4 e 7 della Legge regionale 14 luglio 2009, n.20.

L'istanza per interventi di manutenzione straordinaria è corredata da eventuali elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti.

Il Sindaco subordina il nulla-osta al preventivo parere della Commissione Edilizia e comunque ad una valutazione positiva ai fini dell'inserimento dell'opera nel contesto ambientale.

Per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, abrogate dal D. Leg.vo 29.10.1999, n. 490 successivamente abrogato dal D.L.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni o comunque evidenziati per il loro interesse ambientale dal P.R.G. è prescritta la richiesta di nulla-osta previo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dall'autorizzazione concessa o dalla richiesta di autorizzazione, il Sindaco revoca le autorizzazioni di abitabilità e agibilità dei locali o delle opere interessate ed applica l'art. 221 del T.U. leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 integrate dalle norme di cui al titolo VII della L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni con riferimento all'art. 56 della L.R. n. 56/1977.

Art . 23 - INTERVENTI NON SOGGETTI A NULLA-OSTA

Non sono soggette a permesso o ad autorizzazione, in applicazione dell'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Lo spostamento di pareti interne o di parti di esse non è considerato aumento delle superfici utili. In tali casi il proprietario deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Art . 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate all'articolo 51 della L.R. 56/77.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona o un'area ai pubblici servizi.

Ogni permesso di costruire o D.I.A. comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi degli articoli 3, 5, 6 e 10 della Legge 10/77, con le modalità e nelle misure fissate dall'art. 52 della L.R. 56/77 e secondo la determinazione effettuata dal Comune.

Il "Piano Casa" del Piemonte fissa aliquote di riduzione degli oneri di urbanizzazione in applicazione degli articoli 3 e 4 della Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente dal titolare del permesso, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Gli interventi previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 non sono soggetti all'onere della concessione di cui all'art. 3 della legge medesima.

In relazione alla natura e specificità degli interventi l'Amministrazione Comunale ha facoltà di differenziare, soprattutto per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli oneri per il rilascio della concessione, nei limiti fissati nella Deliberazione quadro approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 25 - CRITERI PER L'USO DEGLI INDICI E CATASTO URBANISTICO COMUNALE

Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà è vietata ogni successiva richiesta di permessi edilizi su aree già utilizzate, con sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità, anche se con Norme vigenti antecedentemente all'adozione del P.R.G.

Nei casi di consentita demolizione e ricostruzione la verifica viene operata con riferimento alle Norme vigenti. Se un'area a destinazione omogenea, nella quale esistono costruzioni che si debbano o si intendano conservare, viene frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e delle prescrizioni di Piano viene effettuata, sia per le costruzioni conservate sia per quelle da realizzare, nello stato di diritto- dovere alla data di adozione del P.R.G. definitivo.

Con riferimento alla stessa data deve essere prodotta la documentazione relativa alle destinazioni d'uso in atto quando la stessa destinazione possa essere estesa ad altri volumi esistenti di nuova costruzione.

Non sono ammessi trasferimenti di volumi edificabili su aree, anche se di proprietà, non contigue; sono fatti salvi i casi previsti per le aree destinate ad attività agricola di cui all'art. 25 della L.R. n. 56 del 5.12. 1977 e successive modifiche e integrazioni e dell'8° comma dell'art. 37 delle presenti norme.

Ai fini del rigoroso rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme l'Ufficio Tecnico Comunale provvede ad aggiornare in duplice copia l'archivio delle Mappe Catastali annotando sia l'utilizzazione degli indici edificabili sulle aree di P.R.G., sia gli ampliamenti autorizzati, di edifici o manufatti; ogni variazione, riportata cartograficamente e registrata in duplice copia su apposito registro anche con riferimento alla indagine sul patrimonio edilizio esistente effettuata in sede di studio di P.R.G., viene controfirmata dal Tecnico addetto all'Ufficio Tecnico e dal Segretario Comunale.

Le predette registrazioni comprendono altresì le cessioni di aree al patrimonio Comunale per la realizzazione di urbanizzazioni, primarie, secondarie, indotte, prescritte o concordate in sede di rilascio di permessi di costruire o D.I.A.

Art . 26 - NORME GENERALI PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE

Le presenti Norme e prescrizioni sono richiamate dall'Amministrazione Comunale ogni qualvolta trattasi di progetti di intervento sul patrimonio edilizio di interesse storico-artistico-ambientale esistente nel territorio comunale all'interno delle Aree di P.R.G. di tipo A, Centro Storico, Nuclei rurali di antica formazione od annotati come "singoli edifici o complessi architettonici e manufatti aventi carattere storico artistico d'interesse monumentale e/o paesistico-ambientale, soggetti a tutela ai sensi delle leggi 1497/39 e 1089/39"⁽⁵⁾ oppure come "complessi architettonici, manufatti civili e rurali di antica origine, aventi caratteristiche d'interesse tipologico e/o ambientale", in tutte le Aree di P.R.G. del Comune.

Tutti gli interventi riguardanti le preesistenze di cui al 1° comma, segnalate negli elaborati di P.R.G. o comunque emergenti dalla lettura, filologicamente guidata delle preesistenze, debbono curarne il restauro conservativo con il ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, evitando ogni intervento puramente imitativo e falsificante.

A tal scopo i progetti dovranno essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativa all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale, mediante:

⁵ Nota (6) - Abrogata dal D.Leg.vo 29.10.1999, n. 490 successivamente abrogato e sostituito dal D.Leg.vo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.

- accurati rilievi, in scala non inferiore ad 1:100, con piante di tutti i livelli e sezioni caratterizzanti l'edificio;
- indicazioni sui detti rilievi delle forme, tipo e materiali degli elementi significativi, architettonici o strutturali, relativi ai prospetti interni ed esterni dell'edificio, delle coperture, delle strutture verticali ed orizzontali (solai);
- precisazioni sullo stato di conservazione di detti elementi e sulle destinazioni d'uso in atto, anche mediante relazione tecnica allegata;
- documentazione fotografica esterna ed interna volta a rappresentare anche l'inserimento ambientale dell'oggetto dell'intervento;
- documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati, soprattutto per quanto concerne il patrimonio vincolato ai sensi di Legge.

L'Amministrazione Comunale può richiedere documenti aggiuntivi, rilievi di particolari architettonici in scala adeguata, non rappresentabili nei disegni d'insieme.

Potranno inoltre essere prescritte presentazioni di documentazioni relative all'analisi dello stato e caratteristiche delle murature, ove si proceda alla eliminazione degli intonaci e dei rivestimenti esistenti in edifici del Centro Storico.

Gli elaborati di progetto debbono essere completi d'ogni indicazione grafica o scritta, atta a valutare i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi, conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, da conservare;
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex-novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio con forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e con questi organicamente integrabili.

Per tutti gli interventi di restauro e di ristrutturazione riguardanti edifici ed ambiti di rilevante interesse storico-artistico ed ambientale è prescritta la progettazione ad opera di Laureati in Architettura, con specifica esperienza nel campo del restauro.

Art. 26 BIS - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione previa verifica delle competenti Autorità Sanitarie, ai sensi delle norme di legge vigenti, con particolare riferimento al D.P.R. n. 425/94, in virtù delle diverse destinazioni d'uso.

In caso di interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione l'abitabilità deve essere concessa anche qualora le altezze interne dei locali siano inferiori a quelle regolamentari.

PARTE II - NORME SPECIFICHE DI PIANO

Art. 27 - AREE DI TIPO A – CENTRI STORICI

Le aree di tipo A delimitate quali “Centro Storico” nelle planimetrie del Piano Regolatore di Germagnano comprendono, sia per il concentrico che per le frazioni, i nuclei edificati di più antico insediamento all’interno dei quali sono indicati gli edifici ed i manufatti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e documentario.

All’interno delle aree A vengono individuate, viste le situazioni di particolare degrado fisico e urbanistico, due “zone di recupero” ai sensi e per i fini di cui all’art. 27 della L. n. 457/78.

L’Amministratore Comunale ha disposto con deliberazione consiliare assunta in virtù dell’art. 6 della Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica” l’esclusione dalla applicazione degli articoli 3 e 4 delle aree A che delimitano i centri storici: A.1, A.2, A.3 del concentrico e per le frazioni Pian Bausano A.4, Pian della Castagna A.5, Col Beltrame A.6 e Castagnole A.7 mentre per la frazione Funghera l’esclusione è riferita agli edifici di “particolare interesse architettonico” indicati dalla Tavola h.1 del P.R.G. vigente.

All’interno dei Centri Storici gli interventi, di norma, non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tenderanno essenzialmente:

- al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema viario e dell’ambiente storico, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica strettamente indispensabili alla riqualificazione architettonica-ambientale di tessuti di recente edificazione e/o privi di valore o di coerenza col contesto del centro Storico da attuarsi esclusivamente mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica quali i Piani Particolareggiati e i Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata con variante congiunta che fisserà più puntualmente i vari parametri edilizi ed urbanistici e in applicazione dei disposti dell’art. 13 della L.R. N. 66/77 e s.m.i.;
- al restauro conservativo del tessuto edilizio e dei manufatti di importanza storico-artistica e/o ambientale o documentaria con eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque incoerenti con questi; – alla preservazione del tessuto sociale esistente, anche con operazioni di temporanea rilocalizzazione esterna od interna, atte ad un riuso qualitativamente più elevato del patrimonio edilizio;
- al riuso degli immobili e degli spazi idonei per servizi sociali;
- alla riorganizzazione della viabilità veicolare e pedonale al fine, in particolare, di recuperare e valorizzare spazi per funzioni di aggregazione sociale e recuperare il sistema dei percorsi pedonali antichi;
- alla ristrutturazione edilizia di cui al punto 4.6 dell’art. 15 delle presenti norme con l’osservanza delle prescrizioni sulla tipologia dei materiali di cui all’art. 28 che segue.

Sotto il profilo operativo i volumi accessori demoliti potranno essere sostituiti con:

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

Art. 28 - PRESCRIZIONI SULL'USO DEI MATERIALI E SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI NEL CENTRO STORICO

Gli interventi ammessi nel Centro Storico secondo la tipologia descritta all'art. 27 che precede, sono finalizzati al recupero ed alla valorizzazione, sotto il profilo architettonico e ambientale, del tessuto edilizio esistente. I progetti dovranno pertanto proporre soluzioni armoniche, sia tipologicamente che per impiego di materiali, con le caratteristiche dei siti e degli edifici di particolare rilievo segnalati dalle cartografie di approfondimento per il concentrico e per le frazioni.

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

- a. le facciate degli edifici su spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture alle preesistenze poste in adiacenza o nell'intorno ambientale.

Saranno ammessi unicamente rivestimenti ad intonaco e tinteggiature di tonalità chiara secondo le indicazioni sull'uso dei colori fornite dalla Amministrazione Comunale.

Le zoccolature dovranno essere realizzate in pietra naturale per un'altezza massima di 1 ml. 38

Sulle facciate esterne non sono ammesse tubazioni o scarichi in vista, con la sola eccezione dei pluviali di gronda;

- b. le coperture debbono essere realizzate e coordinate per forma, materiali e pendenza parallelamente ai tetti vicini. Debbono essere conservate le coperture a "lose" di pietra naturale, locale od ardesia o beola, ecc. Sono vietate comunque in tutti i tipi di costruzioni e di coperture le lamiere, lastre in materiale plastico, lastre in cemento-amianto, tegole marsigliesi, tegole in cemento. Possono essere ammesse, se ritenute idonee nel contesto del tessuto edilizio, specie per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui al punto 3) e di ristrutturazione edilizia di cui al punto 4.6 dell'art. 15,

tegole laterizie di colore scuro o di tipo "antico" foggiate a coppi e/o alla "portoghese", le lastre in rame o di alluminio anodizzato scuro, per risolvere problemi particolari di copertura o raccordo per volumi tecnici;

- c. gli sporti o "pantalere" dei tetti debbono presentare nel sotto-falda orditure a vista in legno o rivestimenti in legno trattati secondo tecniche e verniciature tradizionali.

In ogni caso sono sempre vietati i rivestimenti con doghe di materiale plastico o metallico. In caso di nuovi volumi o di ricostruzioni le falde dei tetti possono anche essere costruiti in cemento armato, con parziali denunce delle strutture;

- d. i balconi debbono essere realizzati in lastre di pietra locale su mensole pure in pietra oppure in solette in c.a. a vista, con modanature e gocciolatoi in getto; ringhiere in ferro con disegni a semplici bacchette, senza decorazioni.

Le balconate ed i rivestimenti in legno delle tradizionali tipologie agricolo-montane debbono essere recuperate;

- e. i serramenti debbono essere prevalentemente in legno con ante o persiane in legno.

Eventuali grate di protezione in ferro debbono seguire i disegni semplici delle ringhiere ed essere prive di anacronistiche imitazioni di decorazioni o motivi stilistici;

- f. sono vietate le recinzioni in prefabbricati di cemento ed in genere con manufatti metallici a disegno. Sono ammesse recinzioni con griglie metalliche solo laddove non in contrasto con i caratteri ambientali.

Art . 29 - AREE DI TIPO B - ZONE SATURE

Il P.R.G. individua come tali le parti di territorio non ulteriormente addensabili, prevalentemente interessate da tessuti edilizi di formazione eterogenea, a partire dall'inizio del secolo XX.mo.

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

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

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

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

La riqualificazione urbanistica delle aree è possibile sia con l'eventuale demolizione e ricostruzione di pari volume, sia con l'accorpamento di aree interne non utilizzate per realizzare infrastrutture, autorimesse sotterranee, sistemazioni di aree attrezzate soprastanti con l'uso del verde o dell'arredo urbano.

L'indice fondiario dell'Area di P.R.G. non è superabile per ricostruzioni di volumi fuori terra, né per ampliamenti di volumi preesistenti nel rispetto del rapporto di copertura definito dalle singole tabelle di zona. Nei casi in cui si intenda procedere con strumenti esecutivi, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, l'entità degli interventi dovrà essere commisurata all'indice territoriale di zona ed ai parametri indicati dalle singole tabelle.

I suddetti interventi, nonché i piccoli incrementi di volumi su aree marginali ancora libere, sempre nei limiti degli indici fondiari ed ai sensi delle regole del "Piano Casa" del Piemonte in applicazione degli articoli 4 e 4 della Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009, sono condizionati alla stipula d'una convenzione, all'atto del rilascio dell'autorizzazione, che disciplini l'uso e le servitù delle aree esterne eventualmente necessarie al soddisfacimento di fabbisogni progressivi di circolazione e sosta, accessibilità, eventuali percorsi pedonali, ecc.

Sono possibili nuove costruzioni totalmente interrato o sottostanti al livello stradale e parzialmente prospicienti su spazi o cortili ribassati ed aumenti di Su. per volumi preesistenti, quando siano destinati a:

- autorimesse, parcheggi, box-auto, magazzini;
- locali integrativi di negozi; con esclusione di locali destinati all'abitazione od all'esercizio di attività artigianali e professionali.

Per le attività ricettive e para-ricettive esistenti che godono delle deroghe previste dall'art. 7, comma 3, della L.R. n. 20/2009 o di nuovo insediamento, le possibilità di cui al precedente comma sono fatte salve nel rispetto rigoroso delle norme vigenti per locali pubblici.

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

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

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

L'area B.13 situata a Funghera, rientra nella delimitazione del vincolo idrogeologico per cui gli interventi sono soggetti alla procedura prescritta dall'art. 30 L.R. N. 56/77 e s.m.i.

Art . 30 - AREE DI TIPO C - ZONE DI COMPLETAMENTO

Il P.R.G. individua le parti di territorio di più recente formazione del tessuto insediativo ove sono previsti interventi conservativi, modesti ampliamenti e di nuova edificazione nel rispetto delle densità fondiari specifiche, articolate per Aree di P.R.G.

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

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

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

Nuove costruzioni sono possibili, con permesso di costruire, sui lotti interclusi od ancora liberi nel contesto edificato, quando siano convenientemente risolvibili i problemi d'accessibilità e spazi esterni per la circolazione e la sosta; in assenza di tali garanzie l'Amministrazione Comunale condiziona l'intervento ad un P.E.C. che coinvolge le aree attigue interessabili alla realizzazione delle infrastrutture necessarie.

Sono possibili nuove costruzioni interrato o seminterrato per autorimesse, boxauto e piccoli laboratori artigianali.

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

Si evidenzia che le aree: C.3 - concentrico, C.12 - Fraz. Pian Bausano, C.14 - Fraz. Col Beltrame, C.15 e C.16 Fraz. Castagnole sono ubicate all'interno del vincolo idrogeologico per cui gli interventi sono soggetti al rispetto delle procedure fissate dall'art. 30 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.

Art . 31 - AREE DI TIPO Ce - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Il P.R.G. individua le parti del territorio comunale non ancora edificate od urbanizzate.

Nel caso di parziale o totale assenza di urbanizzazione, l'edificazione è subordinata alla formazione di Piani esecutivi estesi all'intera area, così come delimitata nelle planimetrie in scala 1:2000 di P.R.G.

I proprietari interessati possono presentare proposte di P.E.C.L.I. ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77; se l'intervento è inserito nei Programmi Pluriennali d'attuazione

l'Amministrazione Comunale ha facoltà d'attuarlo con il ricorso al P.E.C.O. di cui all'art. 44 della L.R. n. 56. ⁽⁶⁾

È data facoltà all'Amministrazione Comunale di consentire interventi mediante piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa su parte delle aree Ce a condizione che i lotti su cui verranno attuati gli interventi costituiscano stralcio organico dall'intera area, siano parzialmente urbanizzati con l'impegno da parte dei richiedenti di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie nel rispetto degli standards vigenti e secondo le previsioni del programma comunale per le infrastrutture pubbliche.

In applicazione di tali criteri la Pubblica Amministrazione interviene, a titolo di approfondimento con adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.), per la organizzazione funzionale dell'area Ce.2 mediante la suddivisione in subaree che consente di

⁶ Vedi artt. 16 e 19.

intervenire su due di esse, la a e la b di concerto con i proprietari delle stesse, attraverso la loro urbanizzazione con la realizzazione delle infrastrutture viarie e di servizio costituite rispettivamente dalla viabilità di collegamento tra le vie Celso Miglietti (arteria principale del concentrico) e Borgo Nuovo nonché da uno spazio da destinare a piazza polivalente che si integra, vista anche la destinazione terziaria della subarea b, con l'area di servizio S.32, appartenente al demanio comunale, ubicata in fregio alla Via Celso Miglietti summenzionata.

La superficie minima di intervento viene fissata, in tali casi, delle tabelle di zona che definiscono anche i parametri edilizi.

Negli insediamenti possono essere inserite unità terziarie.

Per le aree con indice territoriale It pari o superiore a 0,70 mc/mq, potranno essere individuati interventi di Edilizia economica e popolare, nei limiti e proporzioni indicati dalle disposizioni di Legge vigenti.

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

Nelle aree ove risulti riportato nelle planimetrie di Piano il simbolo S, dovranno essere reperite parti o la totalità delle superfici da cedere per servizi pubblici in quantità sufficiente per la realizzazione dei Servizi necessari secondo le indicazioni delle tabelle inserite nella Tav. f.1/5000; le dotazioni prescritte per verde e parcheggi dovranno essere reperite nel rispetto degli standards vigenti, le quantità residue potranno essere reperite altrove o monetizzate.

Qualora le previsioni edificatorie regolate da strumenti esecutivi non abbiano completa attuazione o quando, comunque, non viene interamente utilizzata la capacità edificatoria dell'area sono consentiti interventi singoli come per le zone di completamento di cui all'art. 30 che precede a condizione che l'intera area Ce a cui appartiene il lotto residuo sia dotata di tutte le infrastrutture di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo nel totale rispetto delle clausole fissate dalla convenzione stipulata tra l'Amministrazione Comunale ed i Richiedenti o loro aventi causa.

Tali interventi singoli residui saranno pertanto regolati, sia per le destinazioni d'uso ammesse che sotto il profilo edilizio, a convenzione non più operante o scaduta

per il superamento temporale della sua validità, dai parametri e dagli indici precisati dalla relativa tabella normativa.

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

In ogni caso sono prescritte per dette aree, oltre ai fabbisogni di Legge per parcheggi privati, adeguati spazi di sosta ad uso pubblico, in rapporto alla natura e dimensione dell'intervento; tali aree, salva diversa pattuizione in sede di P.E.C.L.I., restano di proprietà privata con servitù d'uso pubblico e concorrono alla utilizzazione dell'indice fondiario o territoriale di Area di P.R.G.

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

La superficie coperta complessiva degli edifici non può essere superiore ad 1/2 dell'area residua netta, dedotte le cessioni per servizi pubblici o servitù d'uso pubblico.

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

L'area Ce.9 - Fraz. Col Beltrame è situata all'interno del vincolo idrogeologico per cui gli interventi sono soggetti al rispetto delle procedure fissate dall'art. 30 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Art . 32 - AREE Nr - NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO - DOCUMENTARIO

Il P.R.G. individua, all'esterno della conurbazione principale e delle frazioni o borgate delimitate dall'azzonamento, parti di territorio che, per la presenza di antichi insediamenti rurali tipici della zona prealpina delle Valli di Lanzo, assumono valore storico documentario.

Tali nuclei individuati cartograficamente dalla sigla Nr e contraddistinti da un numero, sono costituiti da manufatti civili e rurali di antica origine aventi caratteristiche di interesse tipologico e/o ambientale intese quale espressione di una società a struttura economica agrosilvo-pastorale.

Le destinazioni d'uso volte al recupero di tale patrimonio sono connesse alla residenza con estensione al turismo di tipo stagionale prevalentemente estivo.

Gli interventi ammessi saranno di tipo conservativo, di recupero edilizio e di completamento nel rigoroso rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali tipici sia per quanto concerne le tipologie degli elementi di fabbrica e dei materiali che per le forme degli arredi esterni.

Sono ammessi in deroga, ai sensi delle disposizioni del "Piano Casa" del Piemonte previste dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 20/2009 limitati ampliamenti destinati alla residenza con facoltà, per l'Amministrazione Comunale, di individuare mediante deliberazione consiliare, edifici da riqualificare di particolare valore storico-documentario.

Il recupero all'uso abitativo di edifici esistenti così come le limitate integrazioni ammesse sui lotti liberi, purché all'interno delle aree delimitate per ogni nucleo, presuppongono la dotazione delle prescritte infrastrutture primarie di urbanizzazione.

Gli interventi di completamento e/o di parziale recupero alla residenza di parti rustiche dei nuclei costruiti quali stalle, fienili, etc., non possono comportare incrementi delle superfici utili (Su) residenziali esistenti superiori al 50%.

La compatibilità degli interventi deve essere preventivamente accertata mediante l'inoltro, all'Amministrazione Comunale, del progetto di massima corredato da esauriente documentazione fotografica.

Qualora non sussistano condizioni sufficienti di adeguato inserimento ambientale e di soddisfacente risultato architettonico è facoltà dell'Amministrazione Comunale demandarne la soluzione alla redazione del Piano di Recupero.

Nei casi di progetti più complessi, in cui emergano esigenze di ristrutturazione urbanistica che comportino interventi di demolizione e ricostruzione nonché uso di aree libere e dotazione di infrastrutture di urbanizzazione atti a potenziare la capacità turistico-ricettiva comunale con particolare riguardo alle attività connesse allo sviluppo dell'agriturismo, i proprietari delle aree e degli immobili possono proporre alla Amministrazione Comunale la redazione di Piani di Recupero richiedendo l'inserimento degli interventi di ristrutturazione urbanistica nel Programma Pluriennale di Attuazione.⁷

L'Amministrazione Comunale definisce la qualità e l'entità delle infrastrutture di urbanizzazione necessarie in sede di Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

⁷ Vedi artt. 16 e 19.

Art . 33 - AREE DI TIPO D - ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI

Il P.R.G. individua le aree industriali esistenti ove sono previsti interventi conservativi, di ristrutturazione e, quando ammesso dalla loro classificazione, di ampliamento.

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

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

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

All'interno delle aree D sono riconosciuti ammissibili, nell'ambito delle situazioni esistenti, oltre gli insediamenti necessari ai cicli produttivi (magazzini, depositi, volumi attrezzati per contenitori intensivi, per impianti tecnologici e per ricoveri di mezzi ed autoveicoli) gli spazi per uffici, i locali per custodia e abitazione permanente per il proprietario e/o il personale direttivo.

I riferimenti normativi di cui al comma che precede non sono applicabili nei casi in cui si verificano, successivamente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G., frazionamenti o scorpori e trasformazioni dei complessi produttivi esistenti. In tali casi gli interventi saranno regolamentati da strumento esecutivo e relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

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

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

La zona D individua e delimita, nello specifico di Piano, l'area pertinente l'insediamento produttivo di maggiore importanza insediato sul territorio di Germagnano costituito dalla ex Cartiera Burgo-Fabrocart.

Gli interventi ammessi prevedono, oltre che la conservazione e ristrutturazione interna, ampliamenti nella misura e con le caratteristiche definite dalla tabella normativa n. 52 e, in deroga, ai sensi delle disposizioni del "Piano Casa" del Piemonte previste dall'art. 7 della L.R. n. 20 del 14 luglio 2009.

La zona D è integrata dalle prescritte aree di servizio Sd.1, Sd.2, Sd.3 per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie nel rispetto della dotazione minima fissata dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano individua inoltre la zona Db situata, in fregio alla provinciale Lanzo- Ceres, all'interno del tessuto residenziale del concentrico.

Tale area è saturata e priva di ogni possibile dotazione di servizio a causa del livello di compromissione delle zone adiacenti; in essa sono ammessi esclusivamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riordino all'interno delle strutture edilizie esistenti.

Art . 34 - AREA Da - ZONA PER LOCALIZZAZIONE DI NUOVE UNITA' PRODUTTIVE

Il P.R.G. individua e delimita, in virtù delle richieste pervenute alla P.A., la Zona Da da destinarsi alla localizzazione di nuove unità produttive artigianali, commerciali, per piccole industrie e/o per trasferimento di attività esistenti in zone improprie mediante Piani esecutivi esteso all'intera area.

Tali destinazioni presuppongono lavorazioni artigianali non moleste né inquinanti, con relative esposizione-vendita, anche di prodotti agricoli e dell'artigianato locale con la sola esclusione dei materiali edili o manufatti vari che esigano stoccaggi e lavorazioni all'aperto su aree vaste.

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

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

Le tipologie, il numero dei lotti e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati devono essere definite nel rispetto dei parametri fissati dalla Tabella normativa n. 54 e, per gli insediamenti esistenti accatastati come singole unità immobiliari al 31 luglio 2009, in deroga ai sensi delle disposizioni dell'art. 7 della Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009.

La superficie utile Su da destinarsi ad uffici è definita, per ogni unità produttiva, in rapporto all'attività che si intende insediare con limite massimo di mq 150 di Su.

Per ogni unità produttiva si ammette inoltre l'alloggio del custode e quello per il proprietario e/o direttore nel limite massimo complessivo di mq 250 di Su.

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

In tale quadro di riferimento l'Amministrazione Comunale interviene, a titolo di approfondimento finalizzato ad una migliore organizzazione funzionale dell'area e per favorire la localizzazione di nuove unità artigianali, mediante adeguamento normativo del P.R.G. vigente con la formazione di due subaree sulle quali, in relazione alle infrastrutture viarie e di servizio esistenti, vengono individuati i tracciati della viabilità principale concordati con la GTT concessionaria della ferrovia TO-Ceres e le aree di servizio superando, con tali previsioni, le problematiche dovute alla suddivisione particellare dei suoli che hanno ostacolato nel tempo ulteriori insediamenti di piccole aziende evidenziando inoltre che l'accesso alla viabilità principale di Piano inerente l'area Da deve essere garantita a tutti i lotti di intervento.

Sono ammesse variazioni alla configurazione complessiva indicata dalle tavole b, c.1, g di Piano mediante "Piano-quadro" ⁽⁸⁾ esteso all'intera subarea nel rispetto del dimensionamento minimo delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi prescritto dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che potrà essere redatto direttamente dalla P.A. qualora l'inerzia dei proprietari dei lotti interclusi ostacoli la formazione di nuovi insediamenti.

La superficie minima di intervento viene fissata, in tali casi, dalle tabelle di ogni subarea.

⁸ Per "Piano-quadro" si intende il progetto preliminare di riferimento di iniziativa pubblica o privata, formato da planimetria catastale e sezioni schematiche con relative quote altimetriche, per l'organizzazione complessiva dell'area con definizione della viabilità, delle aree da destinare agli insediamenti, di quelle per i servizi e delle reti degli impianti tecnologici.

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

Art . 35 – ATTIVITA' TERZIARIE

Il P.R.G. non individua un'area di modeste dimensioni destinata, in forma esclusiva, ad insediamenti terziari poiché non sussistono né i presupposti né richieste specifiche in merito viste anche le caratteristiche delle attività terziarie esistenti integrate al tessuto residenziale.

Tale area è individuata come subarea b nel piano di approfondimento dell'area Ce.2⁽⁹⁾.

Tale settore, pur essendo soggetto ad incremento costante secondo quanto emerge anche dalle indagini svolte in sede di redazione di Piano, si caratterizza per la presenza prevalente di attività minute esercitate da imprese a struttura familiare che bene si inseriscono nel tessuto residenziale producendo, con la loro vivacità, benefici effetti di ricaduta sia sotto il profilo economico che sociale.

La possibilità di attuare tali interventi, con esclusione di commercio all'ingrosso e magazzini artigianali e commerciali aventi Su superiore a mq 200, con applicazione delle norme e dei parametri definiti dalle singole tabelle di zona e dalla verifica di compatibilità con le attività ammesse ai sensi delle prescrizioni fissate dall'articolo 13, 4° comma, punto 1), è, comunque, vincolata alla dotazione minima di aree per parcheggio nelle quantità seguenti:

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

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

Le aree da destinarsi a parcheggio al servizio delle unità terziarie possono essere reperite, specie nei casi di interventi di ristrutturazione nelle zone A di centro storico e/o antico nucleo e nelle zone B sature, nel sottosuolo ai sensi dei disposti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora si formi la domanda per insediamenti di maggiore peso l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità sia di indirizzare tali insediamenti nella zona Da descritta all'art. 34 che precede come di provvedere mediante variante di adeguamento al P.R.G.

Il "Piano Casa" del Piemonte stabilisce, ai sensi dell'art. 7 - comma 3 della Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009, la equiparazione degli edifici destinati ad attività ricettive a quelli residenziali per i quali sono ammessi gli interventi in deroga previsti dagli articoli 3 e 4 della legge summenzionata.

Art . 36 - AREE R - ZONE SOGGETTE A PIANI DI RECUPERO

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

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

⁹ - Riferirsi anche all'art. 31.

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

La Pubblica Amministrazione può decidere di attuare Piani di Recupero in assenza di iniziative dei privati sulle aree delimitate in P.R.G. quando necessiti procedere ad interventi di riordino e/o di dotazione di infrastrutture di pubblica utilità oppure quando non si proceda a dare corso agli interventi privati. ⁽¹⁰⁾

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

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

Le aree individuate dal P.R.G. soggette alla formazione di Piani di Recupero sono quelle indicate, cartograficamente, dalle sigle:

- R.1, all'intervento dell'area A.2 dell'antico nucleo del concentrico, situata in fregio alla via Roberto Miglietti ed a cavallo della via Stura;
- R.2, all'interno dell'area A.3 dell'antico nucleo, in fregio alle vie Roberto Miglietti e San Michele inclusa la Cappella di S. Michele stesso.

Art . 37 - AREE E - AGRICOLE PRODUTTIVE

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

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

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

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

- nuovo impianto per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole, con riferimento all'indice If di 0,03/mq, secondo le prescrizioni e limitazioni previste dall'art. 25 della

¹⁰ Vedi artt. 16 e 19

L.R. n. 56/77, e successive modifiche e integrazioni, che si intende integralmente riportato.

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

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

Tale criterio è esteso alle richieste di baracche o depositi in Aree E per attività agricole part-time, la cui ammissibilità è valutabile, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, in rapporto a documentazione sull'effettiva attività svolta dai richiedenti.

Le nuove costruzioni debbono rispettare il rapporto superficie coperta: superficie fondiaria $S_c/S_f = 1/5$, dove la superficie fondiaria è quella del lotto di proprietà sul quale insistono; ciò vale sia per le residenze come per stalle, magazzini, silos, etc.

L'altezza massima assoluta non superabile è di ml 8; le residenze agricole non possono superare i 2 p.f.t.

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

La possibilità di usufruire a scopo edificatorio di appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione di atto di vincolo per tali aree da registrare e trascrivere. Tutte le aree la cui superficie è stata utilizzata a fini edificatori rimangono vincolate come "inedificabili"; esse dovranno essere individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

- presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria o impegno dei richiedenti, mediante convenzione, alla loro esecuzione diretta secondo i riferimenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale e la conseguente autorizzazione pubblica al relativo progetto esecutivo che deve risultare completo degli impianti di depurazione degli scarichi e di smaltimento dei rifiuti;
- rapporto di copertura per i fabbricati destinati alle attività ammesse, riferito alla superficie fondiaria 1/5;
- distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto netto mt 15;
- area minima da destinarsi a verde privato all'interno del lotto pari al 50% della superficie libera da costruzioni con formazione di fasce verdi di schermatura frangivento e filtro costituite da essenze alberate di alto fusto;
- tettoie aperte per stoccaggio e/o deposito di materiali o prodotti attinenti l'attività ammessa pari ad 1/8 della superficie netta libera da costruzioni

- divieto di recinzioni chiuse a confine. Le recinzioni chiuse sono ammesse, se funzionali alla attività aziendale, purché arretrate dal confine di mt 10 con formazione di fasce verdi esterne costituite da essenze alberate.

Sono vietati allevamenti suini in tutto il territorio comunale; gli altri tipi di allevamento industrializzati sono regolati, se ammessi, dalle norme illustrate al comma che precede.

Le stalle debbono distare almeno m 30 da altre costruzioni; tale distanza è ridotta a mt 10 all'interno della stessa proprietà se atta ad ospitare non più di cinque capi bovini od ovini, a 15 mt negli altri casi.

Concimaie e porcilaie debbono distare almeno m 30 dalle abitazioni ed essere comunque dotate delle opportune protezioni richieste dalle Norme sanitarie.

Per i fabbricati a destinazione extragricola esistenti nelle aree agricole "E" gli interventi di cui all'art.15 p.to 4 delle presenti norme dovranno rispettare il rapporto di copertura ammesso o, comunque, essere contenuti nel limite del 30% di incremento della superficie coperta esistente.

Art. 38 - AREE Ev - AGRICOLE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il P.R.G. individua nelle cartografie le Aree Ev riservate al potenziamento delle colture agricole in atto, ma dove non sono insediabili nuove attrezzature, anche se al servizio delle attività agricole.

Le Aree Ev, soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, sono state perimetrate secondo la delimitazione del vincolo originario.

In tali aree sono vietate nuove edificazioni, con la sola eccezione per impianti di servizio pubblico e per gli insediamenti agricoli cartograficamente individuati con la sigla Ev.1 ed Ev.2 nei limiti e con le modalità riportate al precedente art.37 "aree E - Agricole Produttive".

L'edificazione è condizionata:

- al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Comune, nei casi previsti dalla Legge Regionale 9 agosto 1989, n.45.
- al rispetto di tipologie coerenti con il contesto rurale ed in particolare:
 - a. gli edifici e tutti i manufatti a vista debbono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali tipici degli edifici rurali sia per quanto concerne le tipologie degli elementi di fabbrica e dei materiali che per le forme degli arredi esterni.
 - b. sono vietate strutture prefabbricate a vista;

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti; sono prescritti interventi di piantumazione e rimboschimento e/o la continuità delle colture in atto.

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

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

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

Art . 39 - AREA Er - AGRICOLA INTERCLUSA A ZONE RESIDENZIALI

Il P.R.G. individua e delimita l'area agricola Er che risulta interclusa, nel tessuto edificato del concentrico, tra le aree B.7, A.1, S.5, S.29 ed Ev.

Tale area costituisce parte inedificabile del territorio destinata a colture agricole interclusa a zone residenziali con vocazione a costituirne il potenziale completamento ed è soggetta alla regolamentazione delle aree E con il divieto di ogni tipo di edificazione.

Art . 40 - AREA Eva - AGRICOLA DI VALORE AMBIENTALE SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il P.R.G. individua e delimita, contraddistinguendola con la sigla Eva, un'area di valore ambientale soggetta a vincolo idrogeologico che, per le sue caratteristiche morfologiche e orografiche nonché per la sua localizzazione, costituisce l'estensione naturale verso monte del "Parco del Ponte del Diavolo" recentemente istituito nel comune di Lanzo Torinese.

Tale area risulta compresa tra la destra orografica del torrente Stura di Lanzo ed il crinale che funge da linea di confine, sino alla vetta del monte Basso a partire dal vallone del Rio Malora, con i territori comunali di Vallo T.se, Cafasse e Lanzo T.se.

La zona assume pertanto caratteristiche di "area protetta" in cui, attraverso il mantenimento della attuale destinazione agricolo-forestale, si intende attuare una rigorosa tutela dell'ambiente mediante il recupero all'uso delle vecchie mulattiere e dei sentieri pubblici e con impianto di attrezzature di servizio per il tempo libero integrate da aree verdi di attestamento e accesso al parco realizzando, nel contempo, il raccordo con il tratto terminale della Direttissima delle Valli di Lanzo.

In tale contesto sono vietate nuove edificazioni eccetto che per attrezzature di pubblico servizio finalizzate alla tutela del suolo ed alle fruizioni sopra enunciate.

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai fabbricati esistenti con possibilità di recupero di piccoli edifici o aggregazioni esistenti aventi caratteristiche di interesse e pregio sotto il profilo ambientale e documentario, volto allo scopo di una migliore tutela e conservazione di tale area, orientato a destinazioni attinenti la gestione socioculturale del territorio, quali residenze temporanee per vacanze e/o agriturismo con dotazione delle infrastrutture essenziali di urbanizzazione, da autorizzare mediante permesso di costruire soggetto a convenzione in applicazione del 5° comma dell'art. 49 L.R. N. 56/77 e s.m.i. con le prescrizioni riguardanti il mantenimento delle tipologie costruttive esistenti con l'impiego dei materiali tipici della zona (pietra, legno, etc.) integrato dalla dotazione infrastrutturale (acquedotto, rami di rete fognante con relativi impianti singoli o consortili di depurazione, accessi con ripristino di sentieri e/o mulattiere esistenti, conservazione e piantumazione di essenze alberate e arbusti, etc.).

Gli atti progettuali relativi a tali interventi dovranno essere corredati di rilevamento completo della situazione esistente e da esauriente documentazione fotografica.

Sono prescritti interventi di piantumazione e rimboschimento nel rispetto di piani e/o progetti autorizzati, previo benessere dell'Ispettorato Provinciale del Corpo Forestale.

Art . 41 - AREE INEDIFICABILI - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Il P.R.G. individua mediante la Tav. d, in scala 1:5000, aree, fasce e zone di rispetto dove sono vietate nuove costruzioni ed urbanizzazioni, con le eccezioni contenute negli artt. 27-28-29-30-31 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per impianti di pubblico servizio o per particolari motivate esigenze documentabili.

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

- a. l'entità delle fasce inedificabili di arretramento dai cigli delle strade è definita dalle singole tabelle di area.

In dette fasce sono ammesse unicamente infrastrutture attinenti la viabilità (piste ciclabili, percorsi pedonali, etc.), al verde (viali, piantumazione alberate, etc.) e parcheggi.

Per le aree esterne è autorizzabile, a titolo precario, la costruzione, opportunamente intervallata secondo le valutazioni della P. A., di impianti per la distribuzione del carburante con i relativi servizi;

- b. nelle fasce di rispetto della Ferrovia To-Ceres non sono ammesse nuove costruzioni a destinazione residenziale o di uso pubblico eccetto che per i casi previsti dal D.P.R. 11.7.1980, n. 753 e per le strutture attinenti la gestione della linea da parte della Soc. Concessionaria e di cui nuovi edifici dovranno comunque risultare staccati dal confine di proprietà di m 5.

Eventuali piccoli ampliamenti o modifiche ai volumi tecnici dei fabbricati esistenti potranno essere autorizzati, purché sul fronte opposto a quello della infrastruttura, previo benessere della Società Concessionaria;

- c. all'interno della zona di rispetto del Cimitero Comunale, avente profondità di m 150, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione interna senza aumento di volume degli edifici esistenti nonché la formazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati e le colture arboree industriali.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, valgono i riferimenti di cui al 2° e 3° comma dell'art. 25.

All'interno di aree di P.R.G. sono inoltre individuate, cartograficamente, oltre che le aree di interesse paesistico-ambientale anche alcune aree "delicate" sotto il profilo idrogeologico per le quali vige la condizione di inedificabilità a tutti gli effetti.

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

Gli indici If e It relativi ad Aree di P.R.G. ove siano comprese anche aree vincolate a "verde privato" possono essere estesi anche alle superfici di dette aree, quando le Norme relative agli interventi lo prevedano; tale eventualità è normalmente disciplinata in sede di strumenti esecutivi o di convenzionamento.

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

Le fasce di rispetto delle sorgenti dell'acquedotto, del raggio di m 200 secondo le indicazioni della Tav. d* di Piano, sono inedificabili; in esse possono essere installate unicamente le attrezzature attinenti il servizio.

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

1. aree soggette a vincolo idrogeologico (vedi artt. 38 e 40);
2. aree interessate a colture arboree (vedi artt. 38 e 40);
3. aree d'interesse paesistico-ambientale, quali le sponde della Stura e la zona protetta Eva;
4. fasce di rispetto dei corsi d'acqua in applicazione della legge 8 agosto 1985, n. 431 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale e della legge regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni (art. 27);
5. le fasce di rispetto delle strade, definite come al precedente punto a. del 2° comma del presente articolo;
6. le fasce attigue alla Ferrovia Torino-Ceres, soggette ai vincoli dell'art. 235 della legge 20.3.1985, numero 2248 e successive modificazioni di cui al punto b. del 2° comma anzidetto; •
7. le fasce di rispetto degli elettrodotti, anche se non individuate in cartografia di P.R.G., sottoposte alle Norme del D.P.R. 1062 del 21.6.1968 e n. 164 del 7.1.1954;

8. la zona di rispetto cimiteriale di cui al punto c. del 2° comma anzidetto;
9. le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono regolamentate dai disposti combinati della legge 8.8.1985, n. 431 e dell'art. 29 L.R. N. 56/77 e s.m.i.

Art . 42 - AREE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Il P.R.G. individua come “aree per attrezzature di servizio” quelle o di proprietà comunale o di Enti pubblici e similari che hanno compiti istituzionali preposti alla erogazione e gestione dei servizi pubblici oppure sono destinate all'acquisizione pubblica per: a. assicurare la dotazione di “standards” previsti dalle vigenti Leggi nazionali e dalla L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;

b. realizzare od integrare il patrimonio di strutture necessarie all'erogazione dei servizi pubblici.

Tali Aree sono previste dal P.R.G. con la seguente articolazione, ulteriormente definita nelle Tabelle normative, nel Repertorio dei Servizi di tipo S e di attrezzature di tipo F, allegati alla Tavola f:

1. Aree S per attrezzature pubbliche di servizio comunale in insediamenti residenziali la cui dotazione minima è stabilita nella misura di 25 mq/ab dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni così ripartiti:

- 4,50 mq/ab per Istruzione, asili nidi, scuole materne, scuole elementari; ⁽¹¹⁾
- 3 mq/ab per attrezzature d'interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative; ⁽¹²⁾
- 15 mq/ab per attrezzature a verde, parchi e sport; ⁽¹⁴⁾
- 2,5 mq/ab per parcheggi pubblici. ⁽¹³⁾

Tali ripartizioni sono documentate negli elaborati citati; la localizzazione progettuale è indicata nelle planimetrie di P.R.G. rispettivamente con i simboli

I (Istruzione), C (attrezzature d'interesse comune), V (verde e sport) e P (parcheggi pubblici).

2. Area F per attrezzature infrastrutturali di interesse generale non soggette a verifica di standards per la loro particolare destinazione essendo costituita dal complesso di manufatti della centrale idroelettrica ENEL.

3. Aree SF attinenti lo scalo ferroviario del concentrico e la stazione di Funghera non soggette a verifica di standards.

¹¹ Il Comune di Germagnano è consorziato con Lanzo T.se per la Scuola Media;

¹² standard da riferire alla popolazione totale residente

¹³ standards da riferire alla somma tra popolazione totale residente e popolazione totale turistica.

PARTE III - NORME SPECIFICHE DI PIANO

Art. 43 – VIABILITA' PUBBLICA TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DELLE STRADE

L'apertura di nuove strade è consentita, ai fruitori privati, esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

La sezione utile standard dei nuovi assi residenziali è di mt 6,00 di carreggiata più mt 1,50 per lato per i marciapiedi; tali dimensioni possono essere ridotte, laddove indicato cartograficamente nelle tavole di sviluppo del P.R.G., a mt 5,00 di carreggiata più mt 1,00 per lato per i marciapiedi.

Quando l'asse viario costituisce elemento separatore di aree a diversa destinazione d'uso il marciapiede dovrà essere previsto, nel rispetto delle dimensioni fissate sopra, solo dalla parte fronteggiante le aree residenziali.

Le strade cieche di nuovo impianto (anche private) dovranno terminare con uno slargo nel quale sia inscrivibile un cerchio di mt 15 di diametro; tale slargo di manovra dovrà essere previsto, inoltre, anche ad intervalli di m 100 di tracciato stradale utile.

Non potranno essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali per tratti lungo i quali queste attraversino parti di territorio esterne al perimetro degli abitati.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viaria del P.R.G. comunale ed opportunamente distanziate a seconda delle caratteristiche dimensionali e di viabilità dell'arteria.

Nelle aree a destinazione produttiva, con particolare riferimento alla zona Da per localizzazione di nuove unità artigianali e commerciali, la sezione trasversale utile minima della carreggiata stradale è fissata, salvo diverse indicazioni delle tavole di sviluppo di Piano, in mt 7,50.

Nelle zone agricole vigono le stesse prescrizioni dimensionali fissate dal 2° comma che precede con esclusione dei marciapiedi.

Chiunque intenda costruire su aree non accessibili direttamente da idonei passaggi pubblici o di uso pubblico deve produrre all'Amministrazione Comunale gli assensi dei proprietari contermini ed i relativi atti di vincolo per dotare il costruendo edificio del conveniente accesso da strada pubblica esistente o da strada privata gravata da uso pubblico. In tale caso la larghezza minima utile del conveniente accesso non potrà essere inferiore a metri cinque.

Ai singoli lotti edificabili compete il diritto di accesso alle vie aperte al pubblico.

Art. 44 - RETTIFICA DI ALLINEAMENTI STRADALI E ARRETRAMENTI

Il P.R.G. individua, sia mediante le tavole grafiche di sviluppo che attraverso le tabelle normative, gli allineamenti prescritti e gli eventuali arretramenti di rettifica e/o allargamento delle sedi stradali.

L'Amministrazione Comunale definisce con provvedimenti separati, fatto salvo quanto prescritto dagli articoli 9 e 43 che precedono, l'utilizzazione e le attrezzature delle aree risultanti dagli arretramenti.

In caso di costruzioni, ricostruzioni e notevoli trasformazioni di edifici in zone a destinazione residenziale il Sindaco può imporre, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, eccetto che per le zone A, la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non superiore a metri tre dal filo o dalle recinzioni esistenti salvo, qualora necessari, il ricorso alla procedura prevista dalla legge 5.6.1865, n. 2359.

Vengono inoltre richiamate, a tutti gli effetti, le disposizioni di cui all'art. 24 della legge 17.8.1942, n. 1150.

Art . 45 - RECINZIONI

In via generale, ed in assenza di prescrizioni più specifiche, l'arretramento minimo delle recinzioni dal filo stradale fissate dalle tabelle di zona è prescritto in metri tre e cinquanta; tale spazio dovrà, per le zone a destinazione residenziale, essere attrezzato con la formazione, in adiacenza al manufatto di recinzione, del marciapiede avente larghezza di mt 1,20 1,50 e dello spazio di sosta e parcheggio della larghezza di mt 1,80 2,00 dotato di sedi intervallate per la piantumazione di alberi ad alto fusto.

Gli accessi carrai debbono essere opportunamente attrezzati con un'ulteriore arretramento delle aperture, rispetto al filo delle recinzioni, di m 2,00 per un totale di m 5,00 5,50 dal filo del ciglio stradale.

Tali Norme valgono per le nuove sedi stradali e per il prolungamento o l'attrezzatura di quelle già esistenti.

In casi di preesistenze e/o in presenza di tessuti e manufatti aventi caratteristiche di particolare pregio ambientale, gli allineamenti delle recinzioni possono, nel rispetto dello stato dei luoghi e su specifico parere della Commissione Igienico Edilizia, ammettere tracciati in deroga alle misure fissate ferma restando l'osservanza dell'impostazione generale della norma mirante al miglioramento delle condizioni di viabilità nei centri abitati.

Le recinzioni in tutto il territorio comunale debbono essere realizzate a giorno, con altezze mediamente non superiori a m 2,00 dal piano marciapiede e preferibilmente con elementi costruttivi molto semplici o strutture a griglia metallica mascherata da siepi. L'altezza massima dello zoccolo di base deve essere contenuta entro mt 0,70.

L'altezza delle siepi può essere limitata in presenza di particolari esigenze ambientali o di visibilità specie in corrispondenza di svincoli e biforcazioni stradali.

Le recinzioni lungo le strade pedemontane o montane sono soggette alle seguenti modalità di esecuzione:

a. per i terreni a valle della strada i manufatti debbono costituire delimitazione della strada stessa a guisa di parapetto di protezione su cui potrà essere sistemata griglia a rete metallica per cui la scarpata o il muro di sostegno risultano all'interno della proprietà.

Nel caso in cui la scarpata inferiore della strada, oltreché il sedime, siano di proprietà pubblica la recinzione dovrà essere situata sul confine di proprietà alla base della scarpata e potrà essere dotata di uno zoccolo-base avente altezza media di m 1,50 purché la sommità non superi la quota di calpestio della carreggiata di cm 90.

b. per i terreni a monte della strada la recinzione deve correre sulla sommità del muro di sostegno la di cui altezza massima deve essere contenuta entro m 2,50 per le livellette in pendenza con una altezza media corrente di metri due.

Quando, per l'orografia dei suoli, si dovesse superare tale altezza il manufatto di sostegno deve assumere la conformazione a gradoni aventi profondità non inferiore a metri due da sistemare a terrazze con piante o arbusti ornamentali. Identiche disposizioni debbono adottarsi per i muri di sostegno situati all'interno delle proprietà.

A protezione di qualsiasi area o locale accessibile prospettante su zone poste ad un livello inferiore del piano stradale, con minimo di m 0,50, sono prescritte barriere di sicurezza.

Nelle zone destinate ad attività produttive, in cui le recinzioni a giorno debbono essere arretrate dal filo strada di mt 5, sono ammesse recinzioni a cortina piena con arretramento dal confine di metri dieci che verranno destinati alla formazione di fasce verdi costituite da cortine alberate di alto fusto.

ART. 46 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Tutti gli interventi di nuovo impianto, di ricostruzione e di ampliamento debbono prevedere, in aree di pertinenza, spazi idonei ad autorimesse per il parcheggio di autovetture e veicoli in misura non inferiore a metri quadrati uno ogni metri cubi dieci di costruzione a cui, per gli interventi nelle zone di espansione a P.E.C., devono essere aggiunte le aree destinate a parcheggi pubblici nella misura e secondo i criteri fissati dall'art. 42 che precede.

Quando gli edifici siano servizi pubblici, di interesse pubblico o di uso collettivo gli spazi da destinarsi a parcheggio al diretto servizio dell'attrezzatura saranno dimensionati, con un minimo di mq 30 e profondità non inferiore a mt 3, nel rispetto dei seguenti rapporti:

- edifici pubblici e d'interesse pubblico: 1/10 Su;
- edifici ad uso ricettivo (alberghi, ristoranti): 2/3 Su;
- edifici per attività commerciali; 4/5 Su;
- edifici per attività produttive-artigianali: 1/3 Su.

Almeno 1/2 di tali aree deve essere a diretto contatto con il suolo pubblico, esternamente alle eventuali recinzioni.

Per edifici privati le aree rimarranno di proprietà privata anche se a diretto contatto con il sedime pubblico. Debbono comunque essere rispettati gli standards di cui all'art. 21 della L.R. n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente situato all'interno delle aree A pertinenti gli antichi nuclei debbono prevedere spazi per autorimesse nella misura di una per unità immobiliare da reperirsi sia all'interno dei fabbricati o delle loro pertinenze che nel sottosuolo nel rispetto delle caratteristiche specifiche descritte al comma seguente.

Art . 47 - PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI BASSI FABBRICATI

È prescritta, per ogni progetto edilizio od intervento sul patrimonio edilizio esistente, la documentazione sullo stato di fatto e sugli interventi relativi alle aree di pertinenza, quand'anche trattasi di normali opere di conservazione o ristrutturazione. I giardini e le sistemazioni delle aree a verde privato debbono essere rigorosamente salvaguardate in presenza di eventuali interventi edilizi; le rampe e gli accessi a locali interrati o seminterrati non debbono essere di pregiudizio alla conservazione degli alberi ad alto fusto o di arredi verdi di consolidata rilevanza formale.

A tal fine sono vietate costruzioni di bassi fabbricati quando non siano contigui ed armonizzati con il fabbricato principale. Se ammessi, per box-auto e depositi, debbono avere copertura a falda simile al fabbricato principale o con giardino pensile od a terrazzo praticabile, con esclusione di tetti piani. La loro volumetria rientra comunque nei calcoli degli indici prescritti per le singole aree di P.R.G.

I bassi fabbricati che rispettano i seguenti limiti e caratteristiche non sono conteggiati nei volumi edificati né nelle Sc (superfici coperte) parametrizzate nelle Tabelle Normative delle singole aree di P.R.G.:

- a. destinazione ad autorimesse private al servizio di insediamenti residenziali nel limite di 1/10 del volume dell'edificio e di mq.40 per ogni unità immobiliare.
- b. tipologia a falda inclinata simile al fabbricato principale: altezza massima alla gronda: m.2,50 e al colmo: m.3,50 rispetto alla quota del terreno sistemato.
- c. in alternativa al punto precedente, con copertura a verde naturale, (strato di terreno avente spessore di almeno cm 50) non emergenti, su almeno tre lati, più di m 1,40 dal terreno naturale

Per i bassi fabbricati di cui al precedente comma è comunque ammessa la realizzazione di una superficie utile minima di mq.15 per ogni unità immobiliare;

I bassi fabbricati possono essere costruiti anche a confine con le proprietà quando siano verificate le seguenti condizioni:

- Nella fascia di m.3,00 dal confine la sagoma in estradosso della copertura non superi in nessun caso l'altezza di m.3,00 rispetto al piano di campagna del terreno confinante.
- Lo sviluppo del basso fabbricato sul confine sia inferiore a m. 12,00.

Nelle aree B di P.R.G. i bassi fabbricati di cui al precedente comma non possono interessare più dell'80% dell'area libera, preesistente o rispetto al fabbricato principale; tale limite è ridotto al 60% per le aree di tipo C.

Nelle aree libere debbono essere sistemate essenze arboree di alto fusto.

ART. 47 BIS - SOTTOTETTI

Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza è • 63 consentito, in applicazione della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21, purché dotati di urbanizzazioni primarie e nel rispetto delle vigenti prescrizioni igienico- sanitarie concernenti le condizioni di abitabilità, il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto sempreché risulti legittimamente realizzato alla data del 31 dicembre 2008 in virtù dell'art. 13 della Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20.

Per tali interventi dovranno essere rispettate le altezze dei locali prescritte dall'art. 1 - comma 4 della L.R. n. 21/98 sopra citata.

Il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici ed ai parametri urbanistici previsti dallo strumento generale e attuativi vigenti o adottati.

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione calcolati ai sensi della Legge N. 10/77 (L.R. n. 21/98 - art. 3, comma 5) che è ridotto nella misura del 50 per cento qualora il richiedente provveda, in sede del rilascio dell'autorizzazione, a registrare e trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Art. 48 - AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO E DAGLI ALLINEAMENTI STRADALI

Sul suolo pubblico o di uso pubblico e dagli allineamenti stradali non sono ammesse sporgenze, per elementi di fabbrica fissi o mobili, superiori a centimetri dieci sino a mt 4,25 di altezza dal piano medio del marciapiede e aggetti superiori ad 1/10 della larghezza della via, con un massimo di mt 1,40, superiormente alla quota di mt 4,25 di altezza dal piano marciapiede.

Nelle vie inferiori a metri cinque è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a centimetri dieci eccetto che per le sporgenze delle coperture al di sopra della quota di mt 5,00 dal piano marciapiede.

Gli sporti chiusi devono rispettare le distanze stabilite dagli articoli 9 e 10 delle presenti norme.

Le pensiline e gli sporti continui di protezione debbono, in ogni caso, distare dai confini di proprietà di metri tre per le zone residenziali e di metri cinque per le aree produttive.

PARTE IV - NORME SPECIALI E TRANSITORIE

Art . 49 - POTERI DI DEROGA

I poteri di deroga possono essere esercitati dal Sindaco, previa deliberazione di Consiglio Comunale, in conformità a quanto stabilito dall'art. 16 della legge 6.8.1967, n. 765 limitatamente agli arretramenti e allineamenti stradali ed alle altezze massime edificabili per fabbricati ed impianti pubblici o di interesse pubblico con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12. 1955, n. 1357, delle circolari Ministero LL.PP. 1.3. 1963 - n. 518, 28.10.1967 n. 3210 e 25.2.1970 n. 25 e dell'art. 14 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Valgono inoltre le deroghe alle presenti norme a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica".

Art . 50 - NORME SPECIALI

Le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate antecedentemente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G., i di cui lavori siano stati iniziati entro un anno dalla data di rilascio, conservano la loro validità sempreché le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data del loro inizio.

In tutto il territorio comunale è vietato realizzare aree di stoccaggio ovvero depositi all'aperto di manufatti di qualsiasi natura quali carcasse, rottami, etc. salvo che si tratti di prodotti attinenti attività produttive insediate su aree congruenti con le previsioni di Piano.

La occupazione di spazi pubblici o privati con strutture a carattere precario destinate ad utilizzo temporaneo e/o stagionale quali piccole esposizioni, chioschi, dehors, etc. è regolata da autorizzazione temporanea da rilasciarsi previa verifica di compatibilità ambientale e funzionale con gli spazi limitrofi.

La regolamentazione delle aree soggette a vincoli derivanti dalle reti di distribuzione di impianti pubblici è soggetta, in caso di richiesta di nulla osta per la esecuzione di interventi insediativi e/o di tutela del suolo, all'ottenimento, dall'Ente proprietario o concessionario (ENEL, TELECOM, acquedotto, gas, etc.), del prescritto benessere.

I vincoli all'edificazione derivanti da manufatti od impianti tecnologici anche non indicati nelle tavole di P.R.G. quali pozzi, acquedotti, cisterne, discariche controllate, assi viari, cimiteri, etc., si intendono decaduti qualora siano rimosse le cause del vincolo.

La installazione di antenne radiotelevisive, di emissione e/o di ripetizione, è regolata da autorizzazione nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Art . 51 - NORME TRANSITORIE

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente in tutto il territorio comunale sono consentiti, sempreché non in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. per le distanze dai confini e tra gli edifici e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977, n. 10 purché dovuti, interventi riferiti a modesti ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistenti finalizzati al miglioramento funzionale e degli impianti igienico-sanitari con un minimo, comunque ammesso, di metri quadrati venticinque.

Tale norma è applicabile una sola volta esclusivamente per gli insediamenti residenziali non soggetti a disposizioni specifiche di intervento.

Tutti gli interventi di questo tipo così come quelli consentiti nei nuclei rurali di valore storico-documentario o in aree agricole dovranno essere iscritti, con le relative aree di pertinenza, al Catasto Urbanistico Comunale.

Per gli interventi ammessi dal “Piano casa” del Piemonte ai sensi della L.R. n. 20 del 14 luglio 2009, le disposizioni applicative sono valide sino al 31 dicembre 2011.

Sono validi ed efficaci i permessi di costruire o le denunce di inizio attività (DIA) presentati entro tale data; le opere edilizie relative potranno essere realizzate anche oltre tale data purché entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi.

Art . 52 - NORME FINALI

Qualora si riscontrino discordanze tra gli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale prevarranno, in sede interpretativa ed agli effetti dell’uso del suolo, le indicazioni contenute nelle presenti norme o, in assenza di prescrizioni specifiche, le indicazioni fornite dalle tavole grafiche di sviluppo del Piano redatte in scala 1:2000 per i tessuti edificati e di approfondimento nelle scale 1:1000 ed 1:500, rispettivamente, per il concentrico e le frazioni.