

Regione Piemonte

Provincia di Vercelli

Comune di MONCRIVELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1998

VARIANTE 9/2010

(modificazione ai sensi del 7° comma , art. 17 , L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME DI ATTUAZIONE

Testo coordinato delle norme in vigore e delle norme aggiunte con la presente variante

Progettista : Arch. Silvano Bigando

Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale N. 34 del 08/09/2010
Divenuta esecutiva in data _____

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Data



F.to Arch. Bigando

F.to L. G. CARLINO

COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE

Moncrivello, li

Il Segretario Comunale



29/09/2010

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto delle norme

Art. 2 - Finalità, contenuti, arco temporale di previsione del P.R.G.C.

Art. 3 - Elaborati costituenti il P.R.G.C.

Capo I.2 - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI

Art. 4 - Natura delle norme

Art. 5 - Definizioni - Parametri urbanistici

Art. 6 - Definizioni: Parametri edilizi

Art. 7 - Definizioni: opere di urbanizzazione

Titolo II - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO

Capo II.1 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 8 - Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento

Art. 9 - Varianti al P.R.G.C.

Capo II.2 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 10 - Aree per servizi pubblici (scolastici, di interesse comune parcheggi)

Art. 11 - Aree di verde pubblico attrezzato per lo svago e lo sport

Art. 12 - Aree pubbliche o in uso pubblico di verde e parcheggio di nucleo residenziale

Art. 13 - Variazioni delle destinazioni specifiche

Capo II.3 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 14 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse-Disposizioni generali

Art. 15 - Aree di recupero urbanistico ed edilizio. Norme generali (Nuclei RR)

Art. 16 - Aree di recupero urbanistico ed edilizio. (Nuclei RR) Modificazioni della destinazione d'uso

Art. 17 - Aree a capacità insediativa esaurita (Re)

Art. 18 - Aree a verde privato

Art. 19 - Aree a parco privato (PP)

Art. 20 - Aree a parco privato con attrezzature assistenziali esistenti (PPAs)

Art. 21 - Aree di completamento e di nuovo impianto

Capo II.4 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE SANITARIE- ASSISTENZIALI (AS)

Art. 22 - Aree con attrezzature sanitarie-assistenziali esistenti ed in progetto (AS)

Capo II.5 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 23 - Aree destinate ad impianti produttivi - Generalità

Art. 24 - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati (Pe)

Art. 25 - Aree di impianti esistenti non compresi in aree produttive

Art. 26 - Aree produttive di completamento (Pc)

Art. 27 - Aree produttive di nuovo impianto (PN)

Capo II.6 - AREE CON DESTINAZIONI SPORTIVE-RICREATIVE PRIVATE

Art. 28 - Aree destinate ad attività sportivo ricreative private (Asp)

Art. 29 - Aree destinate a campo volo per velivoli ultraleggeri (Av)

Capo II.7 - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO (A)

- Art. 30 - Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica ; Aree per allevamenti industriali
- Art. 31 - Aree di Nuclei Rurali esistenti (NR)
- Art. 32 - Aree a verde privato
- Art. 33 - Edifici singoli con vincolo monumentale
- Art. 33 bis - Nuclei minori monumentali (NM)
- Art. 34 - Aree di interesse paesaggistico-ambientale - L. 1497/39 e 431/85
- Art. 35 - Beni culturali ed ambientali

Capo II.8 - ALTRE DESTINAZIONI

- Art. 36 - Aree di rispetto
- Art. 37 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto

TITOLO III - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo III.1 - TIPI DI INTERVENTO

- Art. 38 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 39 - Tipi di intervento edilizio
- Art. 40 - Manutenzione ordinaria
- Art. 41 - Manutenzione straordinaria
- Art. 42 - Interventi di restauro (e risanamento conservativo)
- Art. 43 - Restauro monumentale
- Art. 44 - Restauro e risanamento conservativo
- Art. 45 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 46 - Ristrutturazione parziale
- Art. 47 - Ristrutturazione integrale
- Art. 47 bis - Edifici allo stato di rudere
- Art. 48 - Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Art. 49 - Interventi di demolizione senza ricostruzione
- Art. 50 - Intervento di demolizione con ricostruzione vincolata
- Art. 51 - Interventi di ricostruzione in seguito a crolli accidentali per cause di forza maggiore o calamità naturali
- Art. 52 - Riqualificazioni strutturali e formali
- Art. 53 - Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati
- Art. 54 - Interventi di completamento e nuovo impianto
- Art. 55 - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà
- Art. 56 - Edifici esistenti ricadenti in fasce di rispetto
- Art. 57 - Ampliamento di edifici esistenti
- Art. 58 - Bassi fabbricati - autorimesse - locali interrati - centrali termiche
- Art. 59 - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria. Distributori di carburante
- Art. 60 - Aree di parcheggio

Capo III.2 - VINCOLI DI INTERVENTO

- Art. 61 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale
- Art. 62 - Vincoli di rischio geologico
- Art. 63 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali
- Art. 64 - Accessi controllati
- Art. 65 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939
- Art. 66 - Vincolo ai sensi della L. 1497/1939

Titolo IV - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Capo IV.1 - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 67- Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Reg. Generale

Art. 68 - Il Programma di attuazione

Art. 69 - Concessione e autorizzazione

Art. 70 - Condizioni per il rilascio di concessioni

Art. 71 - Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi

Art. 72 - Capacità insediativa

Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo V.1 - NORME FINALI

Art. 73 - Deroghe

Art. 74 - Norme in contrasto

Art. 75 - Costruzioni temporanee e campeggi; depositi materiali

Capo V.2 - NORME TRANSITORIE

Art. 76 - Domanda di concessione - Opere interne – Denuncia di inizio attività

Art. 77 - Requisiti di abitabilità

Art. 78 - Norme transitorie

Art. 79 - Osservanza di norme di leggi vigenti

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto delle norme.

(1) Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni del P.R.G. nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 2 - Finalità, contenuti, arco temporale di previsione del P.R.G.C.

(1) Il P.R.G. redatto in conformità agli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77 (1), tende alla realizzazione delle finalità espresse nell'art. 11 suddetto per mezzo dei contenuti normativi e prescrittivi degli elaborati, interpretanti a livello locale quanto richiesto dall'art. 12 della L.R. 56/77.

(2) Le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale decennale definito a decorrere dalla data della deliberazione programmatica. A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della L.R. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G. dovrà essere adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal P.T. stesso.

Nota: Per le presenti Norme le citazioni "L.R. 56/77" o L.U.R. (legge urbanistica regionale) sono da interpretarsi come "L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni" nella forma in cui é vigente non solo al momento delle adozioni comunali degli atti di Piano ma anche al momento dell'applicazione effettiva della norma.

(3) Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Moncrivello è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale;

pertanto ogni attività comportante modificazione dell'uso del suolo, sia urbanistica che edilizia, del territorio del Comune o comunque subordinata al conseguimento di concessione od autorizzazione a norma del titolo VI della L.R. 56/77, nonché della L. 457/78, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G. stesso.

(4) Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario o utente di immobili.

(5) Dalle date di adozione dei progetti preliminare e definitivo del P.R.G., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della L.R. 56/77.

Art. 3 - Elaborati costituenti il P.R.G.C.

(1) Il P.R.G. del Comune di Moncrivello è costituito dai seguenti elaborati:

I - Relazioni

- Indagine conoscitiva preliminare e linee programmatiche integrative (allegata alla Del. Prog.).

- Relazione Illustrativa di Progetto

II - Elaborati grafici

- allegati tecnici di indagine

Tav. A1 : Uso del suolo sc. 1:10.000

Tav. A2 : Stato di fatto degli insediamenti: destinazione d'uso sc. 1: 2.000

Tav. A3 : Stato di fatto degli insediamenti: epoca di costr. sc. 1: 2.000

Tav. A4 : Stato di fatto degli insediamenti: stato di conservaz. sc. 1: 2.000

Tav. A5 : Urbanizzazione primaria esistente sc. 1: 5.000

Tav. A6 : Urbanizzazione secondaria esistente sc. 1: 2.000

- di progetto

Tav. 1 : Planimetria sintetica di Piano sc 1: 10.000

Tav. 2 : Assetto generale sc. 1: 10.000

Tav. 3 : Aree urbanizzate: concentrico sc. 1: 2.000

Tav. 4a : Nuclei minori e rurali - Tipi di intervento (aree a NO) sc. 1: 1.000

Tav. 4b : Nuclei minori e rurali - Tipi di intervento (aree a SE) sc. 1: 1.000

Tav. 5 : Aree produttive sc. 1: 2.000

Tav. 6 : Sviluppo aree di recupero: tipi di intervento sc. 1: 1.000

III - Norme di attuazione

IV - Relazione geologica con Carta di sintesi

- Tav. 2 bis - Carta di sintesi con rappresentazione dell'assetto delle aree normative di piano sc. 1: 10.000

V - Scheda quantitativa dei dati urbani

(2) In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa prevalgono le tavole con minore denominatore di scala, se fra le tavole e le presenti norme prevalgono queste ultime; se fra le prescrizioni e parametri del testo e quelli delle tabelle allegare al medesimo prevalgono le prescrizioni e parametri del testo.

Per risolvere univocamente i casi di controversa interpretazione in genere, e soprattutto per le casistiche più ricorrenti, si richiama comunque l'applicazione della normativa di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 ed in particolare i commi 7° ed 8° relativi alle varianti parziali ed alle modificazioni che non costituiscono variante.

(3) [v.2] Gli atti di cui al 1° c. del presente articolo oggetto di varianti del PRGC sono contrassegnati con il numero progressivo assegnato alla variante e con l'anno relativo alla data di adozione preliminare della stessa. Tale notazione viene riportata anche alla numerazione delle tavole (es. Tav 3/var n, con n: numero della variante). Tali atti delle varianti diventano vigenti ai sensi di legge secondo la tipologia delle varianti stesse e sostituiscono o integrano gli atti del progetto originario di PRGC.

Capo I.2 - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI

Art. 4 - Natura delle norme

(1) Nel complesso le norme del P.R.G. si possono distinguere secondo il loro carattere in:

a) norme previsionali o di programma:

- quelle tese ad orientare programmaticamente l'attività del Comune; esse contengono in genere previsioni di strumenti esecutivi;

b) norme prescrittive:

- quelle riferentesi alle modalità, tipologie e vincoli di intervento; esse possono riguardare sia la concessione dell'intervento diretto sia prescrizioni per la formazione di strumenti esecutivi, sia la localizzazione delle aree per infrastrutture, ecc.;

c) norme di gestione:

- quelle relative agli strumenti amministrativi di attuazione del P.R.G.

(2) Nel caso generale le modificazioni di norme del Piano richiedono una variante specifica del P.R.G.

(3) Fra le norme previsionali, non costituiscono varianti al P.R.G. quelle emanate con deliberazione dell'Amministrazione o contestuali alle deliberazioni dei P.P.A. e che prevedano la definizione di ulteriori ambiti di strumenti esecutivi da realizzarsi sia con iniziativa pubblica che privata.

(4) Le norme di gestione sono di fatto modificate, senza costituire varianti al P.R.G., soltanto in relazione a disposizioni in materia emanate a livello Regionale o Statale.

(5) Le modificazioni di norme prescrittive richiedono la variante specifica del Piano.

Sono salve le disposizioni di cui all'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 5 - Definizioni - Parametri urbanistici

(1) Per l'applicazione omogenea delle norme regolanti la fabbricazione e gli interventi in genere passibili di definizione parametrica vengono precisate le seguenti definizioni:

1) Superficie territoriale - S.T. - (in mq)

La superficie territoriale di una zona qualsiasi è definita come la superficie topografica della porzione di territorio delimitato, senza detrazioni di sorta relative ad infrastrutture o vincoli. A tale superficie integrale si applicano o relativi indici.

2) Superficie fondiaria - S.F.- (in mq)

La superficie fondiaria, intesa come afferente a un determinato intervento insediativo è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello strumento urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo.

Di conseguenza la superficie fondiaria di un'intera zona è la somma delle singole superfici fondiarie singolari come precedentemente definite.

I relativi indici si applicano a parte della superficie catastale su cui l'operatore ha titolo, parte definita dalla superficie catastale stessa cui vengono sottratte tutte le porzioni di territorio soggette a destinazioni particolari come tali definite dallo strumento urbanistico generale e di attuazione.

Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare esso, se è afferente alla superficie fondiaria, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzione di continuità, su cui l'operatore abbia titolo.

Nel caso di superfici fondiarie accorpate ricadenti in diverse zone di Piano ad ogni porzione di superficie compresa in una particolare zona di Piano, ed agli edifici in essa eventualmente esistenti o previsti, si applicano i parametri relativi alla zona interessata.

3) Indice di fabbricabilità territoriale - I.T. - (in mc/mq)

Si definisce indice di fabbricabilità territoriale e si esprime in mc/mq il volume massimo edificabile per unità di superficie territoriale.

4) Indice di fabbricabilità fondiario - I.F. - (in mc/mq)

Si definisce indice di fabbricabilità fondiario e si esprime in mc/mq il volume massimo edificabile per unità di superficie fondiaria (mq).

5) Indice di utilizzazione territoriale - U.T. - (in mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione territoriale e si esprime in mq/mq la superficie utile massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

6) Indice di utilizzazione fondiaria - U.F. -(in mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione fondiaria e si esprime in mq/mq la superficie utile massima edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

Art. 6 - Definizioni: Parametri edilizi

1) Superficie coperta - S.C. - (in mq)

Si definisce superficie coperta di un edificio e si esprime in mq, la superficie risultante dalla somma delle proiezioni ortogonali su un piano orizzontale delle superfici dei seguenti elementi degli edificio:

- filo esterno della costruzione nelle dimensioni che questa assume al piano di riferimento di base della altezza delle fronti (v. punto 5 successivo);
- eventuali portici al P.T., con riferimento all'involuppo esterno degli elementi portanti;
- eventuali parti chiuse dell'edificio sporgenti dal filo esterno precedente più di mt. 1,00, a qualsiasi piano realizzate;

- eventuali parti di edificio con strutture verticali portanti realizzate su aggetti (logge porticate) sporgenti dal filo di costruzione più di mt. 1,00, riferendosi all'involuppo esterno degli elementi portanti, a qualsiasi piano realizzate;

2) Superficie lorda - S.L. - (in mq)

Si definisce superficie lorda di un edificio o di un piano tipo, la superficie individuata dal perimetro esterno alle murature, comprendente le parti chiuse dell'edificio o piano.

La S.L. di un edificio è la somma delle superfici lorde di tutti i piani abitativi o utilizzabili che si possano considerare fuori terra ai sensi del successivo punto 9).

3) Rapporto di copertura - R.C. (in %)

Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra il valore (in mq) della superficie coperta ed il valore (in mq) della superficie fondiaria.

La superficie coperta dovrà sempre comprendere le superfici di tutti gli edifici insistenti sulla relativa superficie fondiaria, salvo, se stabilita, una differenziazione tipologica o d'uso del rapporto di copertura (es. 30% per edifici residenziali; 20% di edifici rurali) dettata da norme particolari. E' salvo il caso di superfici ricadenti sotto diverse zone di Piano alle quali, per le singole parti in zone diverse, si applica il rapporto di copertura della zona di Piano interessata.

4) Fronte di un edificio

Agli effetti dell'applicazione dei parametri contenuti nelle presenti norme si definisce fronte di un edificio ogni porzione piana di parete esterna che costituisca sia una vera e propria facciata sia un singolo risvolto o rientranza della stessa, delimitanti in ogni caso le parti chiuse.

5) Altezza massima della fronte - Hf - (in m.)

Si definisce altezza massima di una fronte l'altezza misurata verticalmente fra due piani orizzontali di riferimento relativa ad una singola fronte dell'edificio.

Il piano di riferimento di base è condotto alla quota del punto più basso della linea di spiccato della parete dal terreno sistemato o dal marciapiedi se esiste.

Il piano di riferimento superiore è costituito dall'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o dal filo superiore della gronda se a quota più elevata.

Sono escluse dal computo le maggiori altezze dovute a rampe e scale di accesso a locali seminterrati ricavate in trincea quando l'attacco di tali elementi alla fronte interessata non ecceda i ml 6,00. In caso contrario sono conteggiate integralmente.

6) Area di una fronte

L'area di una fronte si calcola come superficie della figura geometrica corrispondente alla forma della fronte. I piani di riferimento delle altezze corrispondono a quelli della definizione precedente.

7) Altezza massima di un edificio - Hmax - (in m.)

Si definisce altezza massima di un edificio l'altezza massima della fronte più alta.

8) Altezza media di un edificio - H.M. - (in m.)

Il dato "altezza media" è preordinato al calcolo del volume dell'edificio. Si definisce altezza media di un edificio l'altezza media ponderale di tutte le fronti.

L'altezza media, nel caso generale, si calcola come rapporto fra l'area di tutte le fronti ed il relativo perimetro in orizzontale.

Nei casi di forme semplici sono ammessi sistemi di calcolo meno onerosi purché rigorosamente applicabili.

9) Piani fuori terra - P.F.T. - (n.)

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio o volta sovrastante superi all'intradosso l'altezza media fuori terra di almeno mt. 2,00 rispetto al terreno sistemato e ciò per un tratto superiore al semiperimetro dell'edificio.

10) Volume di un edificio - V - (mc.)

Si definisce volume di un edificio il volume del solido emergente dal terreno, o dal piano del marciapiedi dove esistente.

A seconda delle caratteristiche di forma dell'edificio il volume si calcola:

- come prodotto della superficie lorda di un piano tipo per l'altezza media dell'edificio con la definizione successiva di aggiunte o detrazioni.
- come somma di volumi elementari o dei singoli piani.
- Sono da conteggiare integralmente nel volume:
 - gli sporti chiusi di qualsiasi dimensione;
 - inoltre, sarà conteggiato integralmente anche il volume interrato in seguito a sistemazione del terreno quando il piano parzialmente interrato sia da considerarsi fuori terra ai sensi della definizione di cui al precedente punto 9) e quando, anche in presenza di un piano totalmente interrato, l'altezza media dei riporti, riferita ai fili di fabbricazione, superi i 2,00 mt rispetto al profilo del piano di campagna precedente. A questo fine dovrà sempre essere proposta ed approvata, contestualmente al progetto generale, la sistemazione del terreno;
- i bassi fabbricati a qualsiasi uso destinati con le specificazioni e le eccezioni di cui all'art. 58 delle presenti norme;
- Sono esclusi dai conteggi volumetrici, i porticati e le logge aperti, i pilotis, i cosiddetti volumi tecnici, ecc. questi ultimi per la sola parte eccedente l'intradosso dell'ultimo piano abitabile;
- **[v.7] ai soli fini del calcolo degli oneri concessori e del calcolo delle aree a parcheggio la volumetria è ricavata moltiplicando la S.L. – come definita dal punto 2) per un'altezza convenzionale di metri 3; per i sottotetti abitabili o agibili – con andamento della copertura non orizzontale – il volume è determinato dall'altezza media (calcolata come media delle altezze da piano pavimento a intradosso della copertura) per la S.L..**
- **Nel calcolo della volumetria si scorporano tutti gli spessori di parete perimetrali superiori a cm 30, conchè sia dimostrato il rispetto delle normative in materia di contenimento dei consumi energetici.**

11) Superficie utile - S.U.

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:

- al netto delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, nonché delle sovrastrutture tecniche.

12) Distanze. Criteri di misurazione

- Trattandosi in genere di considerare minimi di distanze fra due entità, questi saranno individuati secondo le leggi della geometria e precisamente riferendo l'indicazione di misura alla perpendicolare minima conducibile da un elemento di una delle due entità ad un punto dell'altra entità.

13) Distanza tra fabbricati - D.F. - (in m.)

La distanza fra due fabbricati è la distanza minima misurabile fra due rispettive pareti o spigoli dei due edifici.

14) Distanza da confini - D.C. - (in m.)

La distanza di un edificio da un confine è la minima misurabile, perpendicolarmente al piano verticale contenente o tangente la linea di confine tra un punto di detto piano ed un punto del perimetro esterno involuppo della superficie coperta dell'edificio.

15) Distanza da strade - D.S. - (in m.)

La distanza di un edificio da una strada è la minima misurabile perpendicolarmente al piano verticale contenente il ciglio della strada o la sua tangente fra un punto di detto piano ed un punto del perimetro esterno involuppo della superficie coperta dell'edificio.

16) Sagoma di un edificio - S_m -

La sagoma di un edificio è il solido fuori terra confinato da una base, delimitata dal perimetro

involuppo degli elementi portanti verticali dell'edificio stesso, dai piani verticali passanti per i segmenti del perimetro e dai piani passanti per gli estradossi della grossa orditura dei vari elementi di copertura esistenti.

Art. 7 - Definizioni: opere di urbanizzazione

(1) Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 51 della L.R. 56/77.

a) urbanizzazione primaria:

- al primo livello (indispensabile per consentire interventi diretti): risanamento e sistemazione del suolo, strade, fognature, acquedotto, energia elettrica, gas (ove esistente), telefono (facoltativo).
- al secondo livello (da programmare nei P.P.A. - da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio):
- parcheggi di quartiere, illuminazione pubblica, verde elementare;

b) urbanizzazione secondaria:

(da programmare nei P.P.A. - da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio in misura adeguata ai vari livelli)

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo e attrezzature relative
- scuole secondarie superiori e attrezzature relative
- edifici per il culto
- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

c) urbanizzazione indotta:

- parcheggi, soprapassi e sottopassi
- impianti di trasporto collettivo
- mense pluriaziendali
- impianti tecnici e di smaltimento dei rifiuti solidi
- sistemazioni a verde, arginature, terrazzamenti e consolidamenti.

Titolo II - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO

Capo II.1 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 8 - Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento

(1) Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il territorio comunale è suddiviso, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti classi e sottoclassi:

1 - Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali:

- 1.a aree per servizi pubblici.
- 1.b aree di verde pubblico attrezzato per lo svago e lo sport.

2 - Aree destinate ad usi residenziali:

- 2.a aree di recupero
- 2.b aree a parco privato
- 2.c aree a parco privato con attrezzature assistenziali
- 2.d aree a capacità insediativa esaurita
- 2.e aree a verde privato
- 2.f aree di completamento
- 2.g aree di nuovo impianto

3 - Aree destinate ad attrezzature sanitarie ed assistenziali

3.1- Aree con attrezzature sanitarie-assistenziali esistenti ed in progetto (AS)

4 - Aree destinate ad impianti produttivi .

- 4.a aree di impianto esistente
- 4.b aree di impianto esistente non comprese in aree produttive
- 4.c aree di completamento
- 4.d aree di nuovo impianto

5 - Aree destinate ad attività sportive e /o ricreative private

- 5.a - aree con attività esistenti e/o di nuovo impianto
- 5.b - aree per campo volo per velivoli ultraleggeri

6 - Aree di salvaguardia e vincoli

- 6.a aree di salvaguardia agricola
 - 6.a.1 - Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica.
 - 6.a.2 - Nuclei rurali (a destinazione mista: residenziale ed agricola)
- 6.b - Aree di salvaguardia ambientale e monumentale
 - 6.b.1 aree di salvaguardia ambientale (L. 1497/39)
 - 6.b.2 edifici singoli con vincolo monumentale (L. 1089/39)
 - 6.b.3 aree d'ambito di edifici di carattere storico interni ed esterni ai nuclei abitati
 - 6.b.3 beni culturali ed ambientali
- 6.c - vincoli ed aree di rispetto per impianti ed infrastrutture

7- Aree destinate alla viabilità ed accessibilità

- 7.a Viabilità veicolare esistente
- 7.b Viabilità veicolare di nuovo impianto ed adeguamento funzionale
- 7.c Viabilità pedonale
- 7.d Aree di parcheggio

(2) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 le singole aree di P.R.G. si distinguono come:

- di tipo A le aree che il P.R.G. definisce di recupero e aree a parco privato (RR, PP, PPAs)

- di tipo B le aree che il P.R.G. definisce a capacità insediativa esaurita
- di tipo C le aree che il P.R.G. definisce di completamento e nuovo impianto
- di tipo D le aree che il P.R.G. destina ad insediamenti produttivi e ad attività terziarie anche a carattere sportivo-ricreativo di iniziativa privata - di tipo E le aree che il P.R.G. definisce di salvaguardia agricola e di verde privato
- di tipo F le aree che il P.R.G. destina ad attrezzature e servizi sociali

Art. 9 - Varianti al P.R.G.C.

Le varianti al P.R.G.C. e le relative procedure per l'adozione dei vari tipi di varianti previsti sono normate dall'art. 17 della L.U.R.

Capo II.2 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 10 - Aree per servizi pubblici (scolastici, di interesse comune, parcheggi).

(1) La destinazione di tali aree e degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale.

(2) La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica o assoggettata a vincolo di uso pubblico e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nelle forme di legge o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

(3) La predisposizione alla realizzazione delle destinazioni previste sul P.R.G. avviene di norma nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione o anche al di fuori di essi, limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti ed ai casi che possono connettersi a concessioni rilasciabili al di fuori dei P.P.A. Sono salve le disposizioni di legge per i comuni esonerati dalla formazione dei P.P.A.

(4) Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 60% della superficie ad esse asservita e l'indice di edificabilità fondiaria non sarà di norma superiore ai 3,00 mc/mq. Nel caso di ampliamento di impianti esistenti i suddetti parametri non hanno applicazione e le opere potranno eseguite col solo rispetto degli altri parametri edilizi.

(5) Si richiama l'eventuale applicazione delle deroghe di cui al successivo art. 74.

Art. 11 - Aree di verde pubblico attrezzato per lo svago e lo sport

(1) Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:

- nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie sia con il rispetto e il riuso di quelle esistenti con definizione di percorsi pedonali e sistemazione dell'eventuale sottobosco nonché con la regolazione dei corsi d'acqua esistenti e la formazione di piccoli specchi d'acqua dove possibile;
- nella previsione di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, **[v.6] esercizi di ristorazione**, attrezzature per lo svago per adulti e bambini quali eventuali piste di pattinaggio o da ballo scoperte o coperte, ecc.;
- nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini d'ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
- nella previsione delle attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.
- **(1 bis) [v.6] La superficie coperta dalle strutture e/o costruzioni di cui al comma precedente non potrà essere superiore al 10 % della superficie dell'area.**

(2) La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica o assoggettata a vincolo di uso pubblico e sarà acquisita con le stesse modalità di cui al 2° comma del precedente art. 10.

Art. 12 - Aree pubbliche o in uso pubblico di verde e parcheggio di nucleo residenziale

(1) Le presenti aree, da reperire in sede di P.E.C. obbligatori o di libera iniziativa previsti o non previsti topograficamente nel P.R.G.C., sono da considerarsi come opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 51 d) della L.R. n° 56/77.

(2) Esse sono destinate esclusivamente:

- a spazi di verde elementare di quartiere, per una quota minima pari a 6,00 mq/abitante insediabile; la loro sistemazione sarà analoga a quella delle aree di verde pubblico attrezzato di cui all'art. 10 precedente salvo in genere la minor dimensione degli impianti.
- a parcheggi di nucleo residenziale, commisurati a 2,5 mq per abitante insediabile, prevedendo comunque la dotazione di almeno un posto auto di mq. 10,00 per ogni unità abitativa risultante, più gli spazi di manovra e di accesso al parcheggio.

(3) La posizione topografica di dette aree all'interno delle rispettive zone di insediamento, ove risultante sulla cartografia, è da considerarsi indicativa e potrà essere variata in sede di approvazione di piani esecutivi stessi, qualora vengano proposte organiche soluzioni alternative che siano accettate dall'Amministrazione.

La dimensione delle aree suddette ove risultante in cartografia è indicativa e dovrà comunque essere definita in sede di S.U.E secondo i parametri del comma precedente.

(4) Le modalità ed i limiti temporali di realizzazione e cessione totale o parziale di queste aree in proprietà pubblica o in uso pubblico dovrà essere oggetto delle convenzioni allegate ai piani esecutivi.

Art. 13 - Variazioni delle destinazioni specifiche

(1) Nello spirito della norma contenuta nell'art. 1, 4° comma della L. 3/1/78 n. 1, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni del Piano, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico.

(2) In sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione o, qualora gli stessi non siano obbligatori o il Comune sia esonerato, con specifiche deliberazioni motivate, le destinazioni d'uso delle aree per servizi di cui ai precedenti artt. 10 ed 11, indicate dal Piano, possono essere variate purché si rispetti la dotazione globale di aree previste nel Piano e venga comunque assicurata una dotazione minima funzionale per le singole classi di destinazione di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 anche in relazione agli effettivi servizi esistenti a livello comunale. Sono comunque salve diverse norme fissate la leggi statali o regionali vigenti.

Capo II.3 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 14 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse - Disposizioni generali

(1) Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi. Sono pure ammesse le attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione e le attività terziarie in genere, a condizione che tutte queste attività non siano inquinanti né moleste.

(2) In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singole zone, sono:

- 1) le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, fabbri, ecc. e le attività tradizionalmente esistenti che, nel caso di nuovo impianto, non comportino più di 4 addetti;

- 2) le attività artigianali di piccola produzione e che, nel caso di nuovo impianto, non comportino più di 4 addetti; s'intende "piccola produzione" quella che non occupi comunque più di 200 mq di superficie di calpestio;
- 3) le attività terziarie in genere; in particolare per le attività commerciali il P.R.G. demanda ai piani di settore comunali la regolamentazione anche dimensionale degli interventi, limitandosi in questa sede alla dichiarazione della generica ammissibilità delle attività commerciali e terziarie in ambiti residenziali, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77;
- 4) gli edifici o parti di essi, ad uso deposito-magazzino al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale;
- 5) le attività agricole esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano 1998 o che preesistendo nelle aree RR o Re si trasferiscano restando all'interno degli ambiti definiti dalle stesse aree; per dette attività non è consentito un consistente incremento delle strutture produttive nelle sedi succitate soprattutto nei casi in cui provochi sensibili aumenti di fattori inquinanti quali odori, esalazioni, fumi o rumori molesti.

(3) E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti fino a quando permanga il conduttore attuale e/o ascendenti e discendenti; o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi, purché imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto di quanto espresso al precedente punto 5) e delle norme igienico-sanitarie vigenti. A venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza, le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale o altre destinazioni non escluse dall'area; secondo le specificazioni dei tipi di intervento fissati per ogni edificio o secondo le norme di zona.

(4) Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso escluse dall'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite nelle aree proprie.

(5) Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti punti 1) 2) 3) 4) 5) del precedente 2° comma sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni, che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con materiali di finitura esterni, tipologia formale in generale e della copertura simili alla norma delle preesistenze tradizionali. Gli edifici ad uso deposito e simili che siano comunque adibiti al ricovero di attrezzi e di materiale vario dovranno essere di norma chiusi e le aree libere dovranno essere tenute nel dovuto ordine, come per le aree residenziali, evitando l'accumulo di materiali e la sosta prolungata di attrezzature a cielo aperto.

(6) Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto, o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali ed il deposito di attrezzature, rottami o macerie a cielo aperto.

Art. 15 - Aree di recupero urbanistico ed edilizio. Norme generali. (Nuclei RR)

(1) Le aree considerate sono quelle comprendenti le porzioni degli insediamenti urbani di impianto antico o comunque anteriore al 1900 comprendenti anche ambiti di interesse ambientale o semplicemente documentario, che includono fra l'altro edifici di interesse storico-artistico. In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

(2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

(3) Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria o che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

(4) Il P.R.G. non delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piani di recupero ex legge 457/78 restando inteso che tutti gli immobili possono essere soggetti ad intervento diretto salvo il ricorso a Piani di Recupero per particolari interventi come prescritto dalle presenti norme.

(5) Per tutti gli edifici il P.R.G. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti.

(6) Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e ciò ai sensi e con le limitazioni espressi all'art. 17 della L.U.R. Le modificazioni sono assunte dal Comune, con le procedure di cui allo stesso art. 17 citato.

(7) Eventuali interventi di ampliamento della sagoma in sviluppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:

- l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad interventi di restauro;
- l'ampliamento sia in accordo con la tipologia edilizia preesistente e nel caso, di norma ricorrente, di aggiunta di parti porticate, preveda la tipologia a portici sovrapposti, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, in genere destinati alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte, salva la possibilità di cui al punto seguente;
- parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma saranno ammesse al solo fine di ampliamento igienico-funzionale delle abitazioni ed il loro volume non potrà eccedere il 20% del volume abitativo preesistente, con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili; sono escluse dal computo del volume e della superficie aggiuntiva di cui sopra le parti chiuse di stretta competenza dei vani scala preesistenti o di nuova costruzione se compresi nella struttura porticata aggiunta.
- l'aumento di superficie coperta indotto dalle parti aperte o chiuse aggiunte non ecceda il 40% della superficie coperta della manica di edificio cui si affianca o connette il porticato stesso e l'allargamento indotto dai porticati continui non superi i 3,00 m. di larghezza salvo che per tratti condizionati da particolari problemi distributivi, costruttivi o dalla forma complessa degli edifici, tratti comunque non superiori a 6,00 m di lunghezza della fronte del porticato;
- l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni in aumento saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente 10° comma;
- quando costituiscano coperture di terrazzi scoperti esistenti o di nuova formazione, con creazione di porticato aperto almeno su un lato, non successivamente recuperabile all'uso abitativo; e risolte con il rispetto delle norme sui materiali di cui al seguente articolo 38.

(8) Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente, ma preveda solo parziali aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano prioritariamente utilizzati per tali fini eventuali edifici a destinazione rurale (stalle, fienili, tettoie e simili) coerenti all'edificio principale;
- solo nel caso di indisponibilità di tali volumi residui rurali si esegua un ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio, con volumetria non eccedente il 20% di quella abitativa esistente, con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili; sono escluse dal computo del volume di cui sopra le parti chiuse di stretta competenza dei vani scala preesistenti ed anche quelli di nuova costruzione che siano previsti con superficie netta in pianta non superiore a mq. 10,00.
- l'aspetto formale di tali aggiunte sia in accordo con la tipologia dell'edificio preesistente soprattutto nelle soluzioni strutturali esterne e di copertura ed in genere con le disposizioni sull'uso dei materiali tradizionali dettate dalle presenti norme;
- l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad interventi di restauro.

(9) Gli interventi ammessi ai due commi precedenti dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:

- verso spazi pubblici siano allineati con i più prossimi edifici preesistenti anche se non contigui;
- verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del Codice Civile; la distanza sarà di almeno mt. 5,00 qualora l'intervento previsto, con una sua parete finestrata, sia suscettibile di costituire un nuovo vincolo ad osservare una distanza superiore a m. 5 da parte della proprietà latitante, a prescindere dai confini di zona urbanistica;
- la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico art. 55 delle presenti norme relativo alle distanze in genere.

(10) Nel caso di interventi di ristrutturazione è consentita una modesta traslazione degli orizzontamenti al solo fine di ricavare l'altezza minima o media dei piani di m. 2,70 prescritta dalle norme vigenti, purché non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,00 ml.

(11) Eventuali interventi di ricostruzione di edifici esistenti sono ammessi solo in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero; tali interventi saranno da sottoporre al preventivo parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali ex art. 91bis L.R.56/77 quando compresi in aree di cui al successivo art. 35 delle presenti norme (beni culturali ed ambientali); valgono di norma le seguenti limitazioni:

- l'edificio interessato sia già sottoposto nel P.R.G.C. ad interventi di ristrutturazione edilizia integrale;
- la ricostruzione venga eseguita rispettando i fili di fabbricazione preesistenti e l'altezza ammessa dal tipo di intervento afferente l'edificio preesistente;
- sia accertata la reale impossibilità, sotto il profilo statico, di procedere al recupero e ciò tramite adeguata perizia tecnica giustificativa, redatta da un tecnico abilitato e secondo la specifica competenza professionale richiesta per il caso in oggetto.

(12) Gli eventuali piani di recupero adottati per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovranno riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- estendersi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;
- comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine, un unico ambito funzionale (residenza, volumi tecnici, magazzini, ecc.);
- estendersi almeno a tutta la proprietà accorpata intestata al richiedente.

(13) Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale di richieste di riordino di bassi fabbricati, esclusi quelli eventualmente vincolati a tipi di intervento di restauro, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, purché il risultato finale a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve, la situazione planimetrica sia regolarizzata, e la superficie coperta lorda complessiva dei bassi fabbricati riordinati sia pari a quella preesistente salvo un supero massimo del 10% in ragione dell'adattamento al nuovo sito e salve ancora le eventuali integrazioni ammissibili di cui allo specifico art. successivo sui bassi fabbricati.

(14) In ogni caso il Comune può con specifica deliberazione o contestualmente alla formazione del programma pluriennale di attuazione, senza che ciò costituisca variante di P.R.G. individuare immobili o complessi edilizi e le relative aree ove l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno da contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della Legge 10/77.

(15) Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro monumentale e di restauro senza modificazioni delle destinazioni d'uso, nonché interventi di restauro anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione non pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettazione allo strumento esecutivo.

(16) Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza ed al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti, salvo i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali e salvo comunque l'obbligo della contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere. Sono di norma esclusi dalla possibilità di demolizione gli edifici monumentali compresi nelle aree classificate come beni culturali e ambientali di cui all'art. 35 delle presenti norme e qualsiasi altro edificio vincolato ai sensi della Legge 1089/39, mentre in ogni caso la demolizione di edifici o parti di essi compresi nelle aree circostanti il Castello, vincolate ai sensi degli artt. 1,2 e 21 della L.1089/39, dovrà ottenere il preventivo N.O. della Soprintendenza ai B.A.A del Piemonte.

(17) In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazioni delle aree libere ed accessorie: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto. Si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute in sede di rilascio della concessione incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti come precedentemente definite in questo stesso articolo. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati salvo quanto stabilito dalle norme specifiche (art.58). E' ammessa la realizzazione di recinzioni in genere.

Le recinzioni all'interno dei cortili, salvi comunque i diritti dei terzi, saranno ammesse quando la conformazione dei cortili risultanti presenti almeno una zona in cui si possa inscrivere un cerchio di m. 6,00 di diametro; tali recinzioni, non più alte di m. 2,00, avranno di norma una base strutturale di m. 0,50 di altezza e la restante parte realizzata in reti o cancellate metalliche; potranno anche essere realizzate opache a tutta altezza per non più di un terzo del loro sviluppo escludendo gli accessi.

- Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata di norma con apparecchiature a luce bianca. Le insegne luminose dovranno essere preferibilmente a luce bianca e comunque non presentare vaste superfici di altro colore o tonalità eccessivamente contrastanti.

Negli ambiti vincolati del Castello anche le eventuali insegne dovranno essere autorizzate dalla Soprintendenza ai B. A. A. del Piemonte.

E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

- Accessibilità: nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale esistente e prevista mentre nelle presenti norme, all'art.37 4° comma, se ne indicano le caratteristiche di riferimento da tenere presente in fase esecutiva. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di documentare ed evidenziare la situazione di diritto di servitù, passaggi privati, ecc., e, ove sia necessario, di ridefinire eventualmente gli stessi anche con accordi delle parti che prevedano nuove situazioni comunque ammissibili ai sensi delle presenti norme e di norme di legge in genere. Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento, previsti o meno dal P.R.G., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.

Art. 16 - Aree di recupero urbanistico ed edilizio. (Nuclei RR)

Modificazioni della destinazione d'uso.

(1) Nelle aree di recupero potranno essere destinate all'uso abitativo, con i limiti operativi imposti dal tipo di intervento:

a) i locali chiusi almeno dagli elementi strutturali verticali (murature) e che siano comunque coerenti a locali di abitazione attuale; come stalle, granai, negozi dismessi, fienili chiusi e simili, considerando tali locali come facenti storicamente parte del nucleo abitativo rurale;

b) tutte le altre parti di edifici o edifici completi ad esclusione comunque di tettoie e capannoni artigianali) con le seguenti limitazioni:

- che, nel caso di definizione di più di due nuove unità abitative (alloggi unifamiliari) le unità di superficie lorda maggiore (le due minori escluse) vengano convenzionate secondo quanto previsto dalla Legge 457/78;

- che, nel caso di una sola unità richiesta, non si eccedano i 200 mq. di superficie lorda ad uso abitativo, e nel caso si superasse tale limite che l'intervento debba essere sottoposto alle condizioni di cui al punto precedente.

(2) Gli edifici o parti di essi che non siano nelle condizioni di cui al comma precedente dovranno comunque osservare integralmente le norme relative al tipo di intervento topograficamente definito nelle tavole di Piano.

(3) Inoltre:

1) In ogni caso è concesso spostare al 1° piano e superiori tutti gli ambienti di abitazione permanente esistenti al P.T. salvo eventualmente l'ingresso-scala. Le stanze al P.T. devono essere contestualmente dismesse dall'uso abitativo e destinate a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, ecc. Nelle operazioni di recupero i locali non precedentemente abitati al P.T. che siano anche solo in parte contro terra non potranno essere adibiti ad abitazione qualora non venga previsto un adeguato isolamento dal terreno tramite intercapedini o sistemi isolanti di provata efficacia. Qualora l'edificio abbia disponibilità di spazi recuperabili ai piani superiori si potrà applicare il criterio precedentemente espresso di trasferire ai piani superiori il volume recuperabile al P.T. dismettendo all'uso accessorio i volumi recuperabili al P.T. E' comunque salvo il parere dell'Ufficiale Sanitario sull'abitabilità di vani contro terra.

2) Sarà sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso dal commerciale al residenziale salvi gli obblighi del comma precedente. La variazione inversa sarà comunque ammessa salve le normative dei piani di settore e salvi eventuali obblighi aggiuntivi (art. 26, L. 56/77).

3) Nel caso di necessità di ampliamento di abitazioni esistenti sarà ammesso utilizzare anche quegli edifici sui quali è prevista la non-recuperabilità all'uso abitativo purché tali edifici siano in immediata contiguità strutturale con l'abitazione da ampliare, non si realizzino nuove unità immobiliari abitative e l'edificio da recuperare abbia caratteristiche di stabilità (strutture in muratura) con l'esclusione di quegli edifici con tipologia a baracche, box, pollai e simili.

Art. 17 - Aree a capacità insediativa esaurita (Re).

(1) Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

(2) In tali aree il P.R.G. propone il recupero dello impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

(3) L'attuazione delle proposte del P.R.G. e in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77.

(4) Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale, di quella veicolare a fondo cieco al servizio di insediamenti, degli accessi ai lotti e delle aree verdi elementari di isolato e di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative e la continuità e la coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

(5) Nello stesso modo il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

(6) Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

(7) In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di strumento urbanistico esecutivo in applicazione dei precedenti 3°, 4°, 5° comma, sono

previsti del programma pluriennale di attuazione del P.R.G. o con semplice deliberazione, quando il comune sia esonerato dall'obbligo dei P.P.A.

(8) Le aree libere sono inedificabili: In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

(9) Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai servizi pubblici;
- b) sistemazione del suolo e recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici di abitazione uni-bifamiliari che comportino aumento del volume esistente non superiore al 30% per un massimo di 150 mc, e con un minimo di 25 mq. di superficie utile comunque consentita, altezza massima di mt. 7,50 e rapporto di copertura massimo del 40%; gli una tantum ed il minimo di cui sopra si applicano relativamente alla situazione degli edifici risultante alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. redazione 1998;
- g) variazioni di destinazione d'uso, per gli usi ammessi in tali aree, che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
- h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ed ai volumi costituenti il primo bagno;
- i) ricostruzioni totali di edifici residenziali plurifamiliari senza aumento del volume preesistente;
- l) ricostruzioni totali di edifici residenziali uni-bifamiliari con le concessioni dell'una tantum di cui al precedente punto f) e/o con l'accorpamento delle variazioni di destinazione d'uso di cui al precedente punto g);
- m) nuova costruzione di bassi fabbricati o tettoie chiuse anche usando della eventuale disponibilità di volumi di cui ai precedenti punti f) e/o g);

(10) Relativamente agli edifici ospitanti attività produttive secondarie o terziarie ammissibili in zona, saranno realizzabili una tantum con aumenti non superiori al 50% della superficie di calpestio esistente, con un massimo di mq. 150; 50 mq. di superficie di calpestio in aumento saranno sempre ammissibili salve le norme sulle distanze; l'altezza massima sarà di mt 7,50 ed il rapporto di copertura del 40%.

(11) Le aree divenute libere da attività produttive in seguito alla cessazione o trasferimento delle stesse sono edificabili, e gli edifici eventualmente residui sono ristrutturabili per gli usi residenziali nei seguenti limiti:

- l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq;
- l'altezza degli edifici non sarà superiore a mt. 7,50;
- il rapporto di copertura non sarà superiore al 40%;

(12) Sono salve le distanze minime da edifici e confini come prescritte dalle presenti norme per i nuovi edifici.

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

Art. 18 - Aree a verde privato

(1) Sono definite a verde privato quelle aree, comprese in ambiti residenziali, da destinare a fasce di stacco a salvaguardia degli abitati. Esse sono aree agricole a tutti gli effetti, salvo le limitazioni dei commi seguenti, e possono concorrere al trasferimento di volumetria finalizzata all'edificazione di abitazioni rurali per gli aventi titolo.

(2) Esse saranno inedificabili a tutti gli effetti e perciò anche per strutture agricole e per le abitazioni rurali e dovranno essere lasciate allo stato di natura o destinate a verde agricolo coltivato o di

pertinenza delle abitazioni almeno per l'80% della loro superficie, mentre per la restante parte potranno essere oggetto di pavimentazione o costruzione di accessi afferenti le proprietà coerenti.

(3) Sulle parti di tali aree che siano di immediata pertinenza di abitazioni esistenti, anche se queste sono situate in zone di Piano diverse ma contigue alle presenti zone, sono ammessi gli stessi interventi di nuova costruzione di bassi fabbricati con le modalità di cui al 6° c. del seguente art. 30 relativo alle aree agricole proprie, con tipologia tradizionale a falde e con copertura in tegole laterizie.

(4) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio delle abitazioni esistenti su proprietà coerenti site su altra area di Piano, quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. Tali impianti dovranno essere previsti in porzioni delle presenti aree che abbiano la caratteristica di pertinenza delle abitazioni servite o che né costituiscano pertinenza storicamente dimostrabile.

Art. 19 - Aree a parco privato (PP)

(1) Le aree a parco privato sono inedificabili a tutti gli effetti.

(2) Gli edifici in esse compresi sono soggetti ai tipi di intervento definiti dal P.R.G.C., escludendo qualsiasi intervento di ampliamento al di fuori delle sagome degli edifici stessi.

(3) Le aree libere saranno vincolate all'uso esistente a parco o verde agricolo con la possibilità di trasformare in parco quest'ultimo e non viceversa.

(4) Queste aree dovranno essere tenute con decoro ed ogni intervento di alterazione del suolo o delle alberature dovrà essere autorizzato a norma dell'art. 56 della L.R.56/77. e dalla L.R. 57/78.

(5) Qualora non esistessero sarà ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati o tettoie ad un solo piano fuori terra, ad uso autorimessa, nella misura massima di due posti auto per ogni unità abitativa, purché tali fabbricati siano dislocati in posizione defilata rispetto alle visuali principali e vengano eseguiti nel rispetto dei materiali tradizionali.

(6) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio delle abitazioni dei proprietari quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. Tali impianti dovranno essere previsti in porzioni delle presenti aree che abbiano la caratteristica di pertinenza delle abitazioni servite o che né costituiscano pertinenza storicamente dimostrabile.

(7) Tali aree sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 (v. art. 29bis N.d.A.).

Art. 20 - Aree a parco privato con attrezzature assistenziali esistenti (PPAs)

(1) Le presenti aree sono quelle individuate con la sigla PPAs sedi di attrezzature assistenziali in atto e dotate di ampi spazi a parco.

(2) Gli edifici in esse compresi potranno essere soggetti ai tipi di intervento di cui alle tavole di progetto, escludendo gli interventi di ampliamento al di fuori delle sagome degli edifici stessi, salvo quanto ammesso in seguito per le riqualificazioni o completamenti funzionali delle attrezzature esistenti.

(3) Le aree libere di norma dovranno restare all'uso esistente a parco o verde agricolo con la possibilità di trasformare in parco quest'ultimo e non viceversa.

(4) Queste aree dovranno essere tenute con decoro ed ogni intervento di alterazione del suolo o delle alberature dovrà essere autorizzato a norma dell'art 56 della L.R.56/77 e dalla L.R. 57/78.

(5) Qualora non esistessero sarà ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati, ad uso autorimessa, nella misura massima di un posto auto ogni 500 mc. di volume v.p.p. degli edifici esistenti destinati ad altro uso, purché tali fabbricati siano dislocati in posizione defilata rispetto alle visuali principali e vengano eseguiti nel rispetto dei materiali tradizionali.

(6) Sono ammessi elementi ed impianti accessori, per l'attività motoria degli ospiti, per presidi di tipo sanitario e comunque edifici per ambienti ad integrazione delle dotazioni impiantistiche e tecnologiche al servizio delle attività esistenti, quali:

impianti di cucina, lavanderia, centrali termiche ed elementi distributivi o funzionali come percorsi di servizio e passeggiate coperte, anche chiuse su ogni lato, serre fisse, gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. La superficie utile di tali elementi integrativi ove siano chiusi e di utilizzo permanente (estivo ed invernale e perciò riscaldabili) non dovrà superare il 20% della superficie utile compressiva riferita agli edifici esistenti in zona alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. 1998. Tali

elementi aggiuntivi dovranno essere di norma previsti seminterrati o al piano terreno e senza alterazione significativa di alberature di pregio; gli elementi aggiunti ai piani superiori o comunque elevatisi oltre il piano terreno non potranno superare di norma, salvo che per i volumi tecnici, il profilo attuale di gronde/cornicioni ed altri elementi di coronamento superiore degli edifici.

(7) Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti potranno prevedere oltre a tutti gli usi ammessi nelle aree residenziali in particolare anche:

- residenze comunitarie di qualsiasi tipo;
- usi terziari e ricettivi in genere.

(8) Per destinare tali aree ad altri usi e soprattutto ad usi terziari e ricettivi, dovendosi reperire di norma per tali fini aree per parcheggi (art 21 L.U.R.), autorimesse ed altre strutture o infrastrutture (accessi, ecc) sarà necessaria la preventiva redazione di uno S.U.E. Tali interventi dovranno rispettare le volumetrie esistenti in caso di destinazioni abitative e le norme ed limiti massimi di cui al precedente 6° comma per la dotazione di accessori funzionali all'impianto previsto nel caso di altri tipi di insediamenti ammessi.

(9) Tali aree sono da considerarsi bene culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 (v. art. 29 bis N.d.A.).

Art. 21 - Aree di completamento e di nuovo impianto.

(1) Tale sottoclasse di aree residenziali comprende:

1) le aree di completamento già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti; fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G. Le previsioni del P.R.G. in tali aree si attuano di norma con semplice concessione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi;

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

(2) Il P.R.G. designa le aree in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o alla sola concessione edilizia. Gli strumenti esecutivi interessanti tali aree sono:

- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni;
- i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionati ed i piani esecutivi convenzionati obbligatori come previsti agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.

(3) Fino all'entrafa in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, nelle aree inedificate da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nelle aree edificate è ammessa la costruzione di bassi fabbricati secondo le norme relative.

(4) La delimitazione individuata dal P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni motivate in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione o dello strumento esecutivo stesso. In particolare, l'Amministrazione, con specifica deliberazione motivata, può definire singoli ambiti di p.e.c. all'interno delle aree soggette a piani esecutivi. In mancanza di ciò l'obbligo al p.e.c. si intende esteso all'intera area. **[v.4] In particolare per l'area Rn2 si prevede topograficamente l'accesso unico sulla SP2 ed una strada di servizio interna con piazzola di inversione di marcia. L'attuazione dell'area Rn2 dovrà avvenire previa adozione di piani esecutivi con le modalità sopra accennate e con una sistemazione di viabilità e di asseffo interni anche diversi da quella di massima prevista topograficamente. Nel caso si confermi, in sede di singoli progetti, l'unicità dell'accesso ed una situazione compatibile con quella prevista in PRGC con la strada ed i parcheggi interni, l'attuazione potrà avvenire anche tramite permessi con allegata convenzione o impegno unilaterale alla realizzazione delle opere di accesso e viabilità. In ogni caso si applicheranno gli indici territoriali e fondiari con le stesse modalità normative degli SUE.** Variazioni dell'ambito dei piani esecutivi previsti topograficamente dal Piano sono ammissibili anche ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77.

(5) Le previsioni di disegno di dettaglio eventualmente operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e dei servizi di nucleo residenziale, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo. Relativamente agli accessi carrai e pedonali afferenti lotti e infrastrutture dell'area Rn3 si prescrive che essi debbano essere realizzati esclusivamente dalla via P. Grosso escludendo qualsiasi interferenza con la strada provinciale n. 2.

(6) Le aree di servizi, a verde pubblico e parcheggio, di nucleo residenziale, ove reperite in sede di P.E.C. con le modalità e dimensioni come già precisato all'art. 12, dovranno essere obbligatoriamente dismesse o comunque assoggettate all'uso pubblico e non saranno, neppure parzialmente, monetizzabili.

(7) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti del 4° ,5° ,6° c. del precedente art. 15 (aree libere, ecc).

(8) Le caratteristiche parametriche degli interventi ammessi nelle aree di completamento e di nuovo impianto sono fissate nell'allegata tabella C.

Capo II.4 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE SANITARIE-ASSISTENZIALI (AS)

Art. 22 - Aree con attrezzature sanitarie-assistenziali esistenti ed in progetto (AS)

(1) La presente categoria comprende tre aree e precisamente:

- l'area AS1 che é attualmente destinata sia alla residenza protetta sia all'assistenza di pazienti con particolari patologie di disagio psichico temporaneo o cronico, con fini anche riabilitativi.

- l'area AS2 definita su parte di un complesso monumentale denominato "Convento di Moncrivello", che comprende anche il Santuario del Trompone, da tempo sede di iniziative di tipo assistenziale-riabilitativo. **[v.2] L'area AS2 comprende due subaree: quella coerente l'area monumentale NM2 contenente le strutture preesistenti e quella a Sud della precedente destinata a nuovi insediamenti.**

- l'area AS3 per interventi con finalità sociali e sanitarie-assistenziali.

- **[v.9] l'area AS4 per interventi con finalità sociali, scolastico-assistenziali.**

(2) Nell'area AS1 sono ammessi:

- interventi di tipo abitativo comunitario, di norma secondo le tipologie attualmente esistenti, per gli ospiti e per le abitazioni di servizio del personale addetto alla conduzione ed alla direzione della struttura, costituite di norma da edifici a schiera;

- interventi costituenti elementi accessori destinati a contenere le strutture amministrative, di servizio e riabilitative;

- interventi relativi alla costituzione di impianti accessori o sportivi-ricreativi coperti o scoperti ma non costituenti volumi chiusi.

Per gli interventi di tipo abitativo, sia destinato agli ospiti che al personale, compresi i locali con destinazione strettamente funzionale al controllo ed all'assistenza degli ospiti, si prevede un indice di edificabilità fondiario pari a 0,4 mc/mq, un'altezza massima di m. 7,50 e di 2 p.f.t. La tipologia sarà preferibilmente a schiera.

Per gli interventi, aventi volume chiuso, costituenti elementi accessori destinati a contenere le strutture amministrative, di servizio e riabilitative, quali impianti di tipo sportivo coperti, laboratori ecc. si prevede un indice di edificabilità fondiario pari a 0,5 mc/mq, per 2 p.f.t ed un'altezza massima di m. 7,50; sono salve maggiori altezze se richieste da impianti accessori con particolari strutturali che le giustificano.

Quando l'intervento si configuri come ampliamento di un edificio esistente l'altezza massima, anche ove superi quelle di cui ai commi precedenti, potrà coincidere con quella dell'edificio preesistente.

La superficie coperta nel complesso da edifici, chiusi o aperti su uno o più lati, non dovrà superare il 50 % della superficie fondiaria dell'area. Si applicano le norme relative alla dotazione di parcheggi privati come per gli insediamenti residenziali in genere, riferite almeno ai volumi di tipo residenziale sia per gli ospiti che per il personale.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti potranno prevedere oltre a tutti gli usi ammessi nelle aree residenziali in particolare anche:

- residenze comunitarie di qualsiasi tipo;

- usi terziari e ricettivi in genere.

Per destinare tali-aree ad usi terziari e ricettivi, dovendosi reperire di norma per tali fini-aree per parcheggi (art. 21 L.U.R.) o per particolari servizi accessori, autorimesse ed altre strutture o infrastrutture (accessi, ecc) sarà necessaria la preventiva redazione di uno S.U.E. Gli interventi previsti nello S.U.E dovranno prevedere:

- l'applicazione dei limiti massimi di densità abitativa e di altezza di cui al precedente 3° comma;
- il rispetto delle altre volumetrie esistenti al momento del cambiamento di destinazione d'uso con possibilità di riuso dei locali accessori di cui al precedente 4° comma senza trasformare gli stessi in volumi residenziali;
- lo S.U.E. dovrà in ogni caso prevedere il soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.U.R., in funzione delle destinazioni d'uso insediate.

(3) [v.2] Nella subarea AS2-A, coerente al nucleo monumentale NM2:

- l'uso in atto per terapie riabilitative e di cura in genere, le attività di residenze assistenziali, nonché le attività di studio e di ricerca in genere connesse alle attività principali svolte nell'area AS2;
- la previsione delle unità abitative di servizio nel numero minimo indispensabile in funzione della necessità del personale e comunque connesse funzionalmente agli impianti di cui al punto precedente per assistenza e custodia;
- per quanto previsto ai punti precedenti é ammesso il riuso della parte monumentale vincolata ai sensi del D.Lgs 490/99 e per la quale é prescritto il tipo di intervento di restauro monumentale (RM) pur consentendone, con il controllo delle Soprintendenze competenti, i cambiamenti di destinazione d'uso e le conseguenti trasformazioni edilizie, di norma solo interne. Sono ammesse le necessarie integrazioni anche con elementi accessori esterni, di tipo impiantistico e funzionale alle attività principali che siano compatibili con la tutela;
- Interventi relativi alla costituzione di impianti accessori o sportivi-ricreativi coperti o scoperti ma non costituenti volumi chiusi, parcheggi e sistemazione a verde;

Nella subarea AS2-B, a Sud della precedente e del nucleo NM2:

- l'impianto di nuove attività sanitarie finalizzate di norma alle terapie riabilitative ed alle terapie a queste connesse od affini e comunque ad attività di tipo ospedaliero;
- la previsione delle unità abitative nel numero minimo indispensabile in funzione della necessità del personale e comunque connesse funzionalmente all'impianto di cui al punto precedente per assistenza e custodia;
- interventi costituenti elementi accessori destinati a contenere le strutture amministrative, di servizio ecc. realizzati anche con strutture staccate dal nucleo principale;
- Interventi relativi alla costituzione di impianti accessori o sportivi-ricreativi coperti o scoperti, parcheggi e sistemazione a verde, ma non costituenti volumi chiusi.

L'edificio monumentale compreso nell'area AS2-A, contrassegnato col simbolo "RM", considerata la sua preesistenza con tipologia costruttiva non assimilabile alle nuove strutture funzionali, é escluso dall'applicazione degli indici di utilizzazione e di superficie successivamente esposti, applicandosi questi comunque alla superficie complessiva delle due subaree, che si considerano, ai fini della definizione dei volumi aggiuntivi, come un unico lotto accorpato.

Nel complesso: per gli interventi aventi volume chiuso su ogni lato costituenti le strutture di tipo ospedaliero e comunque sanitario-assistenziale ammesse nonché per gli elementi accessori destinati a contenere le strutture amministrative e di servizio in genere previste sulle due subaree si prescrive un indice di utilizzazione fondiario pari a 0,6 mq/mq, per 4 p.f.t ed un'altezza massima fuori terra di m. 15,00; sono salve maggiori altezze se richieste da impianti accessori costituenti volumi tecnici. La superficie coperta da edifici di nuova costruzione o in ampliamento di edifici esistenti, chiusi o aperti su uno o più lati, non dovrà superare il 20 % della superficie fondiaria dell'intera area AS2 e gli edifici insistenti sulla subarea AS2-B non dovranno superare il 60% della superficie della stessa subarea. La dotazione di parcheggi sarà nel complesso pari al 25 % della superficie utile lorda di nuova costruzione effettivamente prevista sull'area ed i parcheggi potranno essere situati nell'ambito dell'intera area e/o nel parcheggio pubblico di Piano adiacente l'area AS2.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti e di nuova previsione potranno prevedere oltre a tutti gli usi affini alla funzione ospedaliera e sanitaria in genere anche residenze comunitarie di qualsiasi tipo nonché le attività di studio e di ricerca in genere connesse alle attività principali svolte nell'area AS2. Il cambiamento di destinazione d'uso ad attività diverse dalle

precedenti, ove l'Amministrazione ritenga motivatamente che si presentino problemi di ordine urbanistico, insediativo ed ambientali rilevanti, potrà essere assoggettata a strumento urbanistico esecutivo (PEC) o a concessione convenzionata per la risoluzione dei dettagli dei problemi di cui sopra.

Ogni intervento edilizio sull'area AS2 sarà condizionato dal preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed al Paesaggio per il Piemonte.

L'insediamento delle nuove strutture P condizionato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria dimensionate per l'intero complesso. In particolare l'intero complesso, salva l'eventualità di allacciamenti preesistenti o in futuro possibili con strutture pubbliche, dovrà essere autonomo per quanto riguarda la fornitura di acqua potabile, lo smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti speciali a norma delle leggi vigenti.

(4) Nell'area AS3 sono ammessi:

- interventi per la realizzazione di centro socio-terapeutico per terapie varie e riabilitative ed attività similari di tipo sanitario assistenziale;
- interventi costituenti elementi accessori: per le strutture amministrative, di servizio e per il personale;
- interventi relativi a spazi coperti o scoperti ma non costituenti volumi chiusi.
- I parametri urbanistici ed edilizi relativi all'area AS3 sono i seguenti:
- indice di fabbricabilità fondiario: 2,5 mc/mq
- rapporto di copertura: 50%
- altezza massima: 8,00 m
- piani fuori terra: n. 2
- norme sulle distanze: come per l'edilizia residenziale.

Le aree a parcheggio sono stabilite nella misura equivalente alle residenze (v. succ. art. 60).

Gli interventi saranno ammessi con semplice concessione edilizia.

[V.9] (5) Nell'area AS4 sono ammessi:

- **interventi per la realizzazione di strutture sociali, assistenziali, asilo nido e baby parking**
- **interventi costituenti elementi accessori: per le strutture amministrative, di servizio e per il personale**
- **interventi relativi a spazi coperti o scoperti ma non costituenti volumi chiusi**
- **I parametri urbanistici ed edilizi relativi all'area AS4 sono i seguenti :**
- **indice di fabbricabilità fondiario: 1 mc/mq**
- **rapporto di copertura: 30%**
- **altezza massima: 8,00 m**
- **piani fuori terra: n. 2**
- **norme sulle distanze: come per l'edilizia residenziale.**

Le aree a parcheggio sono stabilite nella misura equivalente alle residenze (v. succ. art. 60).

Gli interventi saranno ammessi con permesso di costruire convenzionato.

Capo II.5 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 23 - Aree destinate ad impianti produttivi – Generalità

(1) Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) insediamenti industriali;
- b) insediamenti artigianali di servizio o di produzione;
- c) magazzini e depositi;
- d) uffici, in misura non superiore, per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie lorda edificata escluse le abitazioni;
- e) alloggi, le cui superfici rientrano nei conteggi della superficie lorda massima edificabile:
 - del proprietario o del custode, con superficie lorda massima complessiva pari a 160 mq., per gli impianti con superficie lorda fino a mq. 1000 destinata all'attività principale ed uffici;
 - del proprietario e del custode, con superficie lorda massima complessiva di abitazioni pari a 200 mq., per gli impianti con superficie lorda da 1001 a 5000 mq. destinata all'attività principale ed uffici;

- del proprietario, del direttore e del custode con superficie lorda massima di 350 mq. per gli impianti con superficie lorda superiore a 5000 mq. destinata all'attività principale ed uffici; -----
 - f) servizi sociali privati, locali di ristoro e attrezzature varie prioritariamente destinate agli addetti alle aree produttive esistenti nell'ambito circostante all'intervento ed aperti nelle ore di lavoro;
 - g) impianti commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso, sempre ammesso, ed al dettaglio secondo le quote e le specificazioni degli artt. seguenti relative alle singole classi di aree **[v.7], e a quanto stabilito all'art. 80;**
 - h) attrezzature ricettive e per il tempo libero quali alberghi, ristoranti, bar, centri per il ritrovo e lo spettacolo ed ogni altra simile attività ricreativa privata secondo le quote e le specificazioni degli artt. seguenti relative alle singole classi di aree; è salva ogni norma che regoli l'ammissibilità di speciali attività anche in relazione alla problematica degli inquinamenti da rumore, odori, polveri, attività o sostanze pericolose o anche soltanto moleste, soprattutto in relazione alla eventuale prossimità con edifici di abitazione civile o rurale.
- (2)** La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale delle aree destinate agli insediamenti produttivi di nuovo impianto e del 10 % della superficie fondiaria per le aree di impianti produttivi esistenti e di completamento salvo quanto disposto agli artt. seguenti.
- (3)** In tutte le aree per impianti produttivi, considerato che la modesta estensione delle aree e degli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature diverse dal parcheggio, integrato da semplice arredo verde, il P.R.G. prevede generalmente che le dotazioni minime di cui al comma precedente, per la quota eccedente quella relativa ai parcheggi ed al verde elementare connesso concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale. In tale senso, per gli interventi di cui al presente articolo si ammette la monetizzazione di aree per attrezzature limitandola :
- ad un massimo del 25% nelle aree Pn2 e Pn3,
 - ad un massimo del 50% nelle aree Pe,
- sempre che; nella formazione degli S.U.E. o eventuali concessioni convenzionate, non si ravvisi da parte dell'Amministrazione la giustificata opportunità di realizzare in loco una maggior quota di aree per attrezzature limitando in parte o in toto la facoltà di monetizzazione.
- (4)** Le aree per servizi comunque previste nelle Tavole di piano e quelle che gli articoli successivi destinano a parcheggi dovranno essere comunque attuate e di conseguenza non potranno essere monetizzate.
- (5)** Per gli impianti commerciali e per quelli ricettivi di cui al punto h) del 1° comma del presente art., di nuovo impianto o completamento, la dotazione minima di attrezzature è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R.56/77 di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico o di uso pubblico. **[v.5] Si richiamano in ogni caso, per il fabbisogno di parcheggi e standard i disposti della Delib. Consiglio Regionale del 29.10.99 n° 563 – 13414 e s.m.i. per quanto ad essa riferito [v.7].ed in particolare quanto precisato al comma 7 dell'art. 80.**
- (6)** Si applicano in ogni caso tutte le norme di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. relative alle aree di cui al presente articolo.
- (7) [v.7] L'addensamento commerciale Extraurbano (Arteriale) A5, così come individuato in cartografia, è sottoposto a Progetto Unitario di Coordinamento (come previsto dalla DCR 59-10831).**
- (8) [v.7] Per le aree ricomprese nel P.U.C. dovranno essere realizzate lungo il bordo del lotto come da tavola 8/var7 di P.R.G.C. una fascia verde di larghezza minima pari a m. 5 con essenze arboree del tipo specificato nello stesso P.U.C..**
- Allo stesso modo nei parcheggi di nuova realizzazione si dovrà prevedere una quota parte degli stessi in prato armato che dovrà/potrà coincidere con gli stalli delle automobili.**
- (9) [v.7] Per le aree a destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciali si richiamano i disposti dell'art. 27 della D.C.R. 59-10831 e della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, a condizione che gli Strumenti Urbanistici Esecutivi siano sviluppati al massimo dettaglio.**

Art. 24 - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati (Pe)

- (1)** Tali aree sono attuabili con singole concessioni. Sono ammesse senza limitazioni le destinazioni d'uso terziarie di cui al punto h) del precedente art. 23 e quelle commerciali al dettaglio esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. nel rispetto dei parametri di zona e delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 21 della L.U.R., le cui superfici dovranno essere di fatto reperite e non monetizzate.
- (2)** Sugli immobili a destinazione artigianale o industriale esistente e confermata dal P.R.G. sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.
- (3)** Sono ammessi interventi di ampliamento, completamento, ricostruzione e nuovi edifici singoli, sempre che:
- gli interventi osservino i parametri edilizi ed urbanistici definiti nella tabella D di Piano allegata alle presenti norme
 - vengano attuate le previsioni di P.R.G. contenute nel presente art. e quelle relative alla dotazione di aree per attrezzature di cui al precedente art. 23, e ciò anche nel caso che si effettuino ampliamenti, ricostruzioni o nuovi impianti che non prevedano la saturazione dell'area secondo i parametri di cui al precedente punto a) ma superino il 30% della superficie coperta preesistente alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. 1998.
- (4)** In caso di attività produttiva, salva la facoltà dalla monetizzazione di cui all'articolo precedente relativa a servizi non attuabili, dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 5% della S.F. eseguiti all'esterno delle recinzioni e contigui alla viabilità pubblica. E' salvo in ogni caso il dimensionamento di parcheggi pubblici afferenti all'area ove individuati nelle tavole di Piano, le cui aree, se precedentemente private e dismesse in seguito all'intervento in progetto, concorrono comunque al soddisfacimento delle precedenti richieste.
- (5)** Nelle aree Pe potranno insediarsi, in sostituzione delle attività attuali, soltanto attività non nocive dal punto di vista dell'inquinamento ambientale in genere con speciale attenzione ad evitare la produzione di rumori o esalazioni nocivi o soltanto molesti.
- (6)** Nelle aree Pe, per i nuovi interventi e per quelli per cui è prescritto l'adeguamento alle norme di Piano ai sensi del punto b) del precedente 3° comma, dovranno essere previste piantumazioni di quinte arboree di alto fusto, costituite da almeno una fila di alberi a fogliame sempreverde, in modo da costituire valide schermature visuali, acustiche e di barriera per polveri e aerosol nei confronti delle aree residenziali.
- (7)** Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere condiziona il rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.
- (8)** Le aree saranno edificabili con gli indici contenuti nella Tabella D allegata alle presenti norme.

Art. 25 - Aree di impianti esistenti non compresi in aree produttive

- (1)** Tali aree non sono state individuate topograficamente; si intendono come tali tutte le aree che, alla data di adozione del progetto preliminare di Piano, siano di fatto di pertinenza di attività produttive, di norma di modesta o minima entità, attivi o inattivi e che non siano comprese fra le aree destinate ad impianti produttivi. Sono ammesse le destinazioni d'uso terziarie di cui al punto h) del precedente art. 23 e quelle commerciali al dettaglio, queste ultime limitatamente agli esercizi con superficie di vendita non superiore a 150 mq e con la dotazione di parcheggi di cui all'art. 21 della L.U.R., le cui superfici dovranno essere di fatto reperite e non monetizzate.
- (2)** Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione e di adeguamento funzionale. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsti all'art. 13.
- (3)** In particolare per gli impianti siti in zone agricole che di norma sono situati in edifici residui dell'attività agricola dismessa, salve le norme di igiene ed antinquinamento relative alle lavorazioni effettuate, si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente a 400 mq. di superficie utile con destinazioni d'uso comprese fra quelle di cui al 1° comma dell'art. 23, con un rapporto di copertura massimo complessivo del 40% e con altezza massima non eccedente l'esistente e comunque i 7,50 mt.
- (4)** La concessione diretta, una tantum, di cui sopra, potrà essere condizionata all'esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune dall'autorità,

al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei.

(5) Qualora tali edifici ricadano in fasce di vincolo stradale, gli ampliamenti ammessi, ove richiedano aumenti della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare.

(6) Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui ai precedenti art. 23 e 24, tutte monetizzabili, e quelle sugli impianti di depurazione e simili.

Art. 26 - Aree produttive di completamento (Pc)

(1) Il P.R.G. individua aree di completamento produttivo per consentire il completamento di impianti già esistenti e per l'eventuale nuovo impianto di unità locali produttive e di quelle comunque elencate al precedente art. 23. Sono ammesse le destinazioni d'uso terziarie di cui al punto h) del precedente art. 23 e quelle commerciali al dettaglio fino alla concorrenza di usi terziari complessivi pari al 60% della superficie lorda totale realizzabile sull'intera area di Piano e, per gli usi commerciali, con la dotazione di parcheggi, di cui all'art. 21 della L.U.R., le cui superfici dovranno essere di fatto reperite e non monetizzate. **[v.5] Per l'area Pc1 e Pc2 sono ammesse le destinazioni d'uso terziarie di cui al punto h) del precedente articolo 23 e quelle commerciali al dettaglio sono ammesse se preesistenti all'adozione della presente Variante 5 o previste con l'Adeguamento ai disposti della Delib. Consiglio Regionale del 29.10.99 n° 563 – 13414 e s.m.i.**

[v.7] In ogni caso per la parte di area Pc1 ricadente all'interni della perimetrazione dell'addensamento commerciale Extraurbano (A5) valgono i disposti di cui all'art. 80.

(2) [v.7] La realizzazione di nuovi interventi potrà avvenire con semplice concessione, eventualmente con annessa convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° c. della L.R. 56-77, qualora sia rispettato l'assetto generale della viabilità, anche di servizio interna prevista dal PUC – Addensamento Commerciale Extraurbano (Arteriale) A5 - per gli accessi alla S.P. 593 o, per l'area Pc2 alla viabilità comunale complanare alla S.P. 45.

(3) La superficie a servizi è calcolata in funzione delle destinazioni d'uso (10% S.F. produttiva - 80% S.U. commerciale) e reperita all'interno delle aree.

(4) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere condiziona il rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

(5) Sono salve le norme sulle distanze di cui al successivo art. 47 bis.

(6) Nelle presenti aree potranno insediarsi soltanto attività non nocive dal punto di vista dell'inquinamento ambientale in genere con speciale attenzione ad evitare la produzione di rumori o esalazioni nocivi o soltanto molesti. In ogni caso, per gli interventi da eseguire in tali aree, preventivamente al rilascio della concessione dovrà essere predisposto dal richiedente un piano di abbattimento dei rumori e di eventuali altre emissioni moleste.

(7) Le aree saranno edificabili con gli indici contenuti nella Tabella D allegata alle presenti norme.

Art. 27 - Aree produttive di nuovo impianto (PN)

(1) Il P.R.G. individua aree di nuovo impianto produttivo per consentire il trasferimento di unità locali industriali ed artigianali oggi ubicate in edifici impropri nel tessuto urbano a destinazione residenziale, nonché l'eventuale nuovo impianto di unità locali produttive fra quelle elencate all'art. 23. Le destinazioni d'uso terziarie di cui al punto h) del precedente art. 23 e quelle commerciali al dettaglio sono ammesse:

- **[v.7] nell'area PN1 se preesistente all'adozione della presente Variante 5 o nei limiti di esercizio di vicinato;**
- **nell'area PN3 fino alla concorrenza del 60% della superficie lorda complessiva realizzabile sull'intera area di piano;**
- **sull'area PN2 fino alla concorrenza del 60 % della superficie lorda complessiva realizzabile sull'intera area di piano”;**

- in ogni caso, per le destinazioni commerciali, con la dotazione di attrezzature e parcheggi di cui all'art. 21 della L.U.R. le cui superfici dovranno essere di fatto reperite e non monetizzate.
- (2) L'attuazione delle aree previste è subordinata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (Piano esecutivo convenzionato o Piano per insediamenti produttivi - P.I.P.). La delimitazione [v.4] e la precisazione di elementi di viabilità interna individuata dal P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi possono subire modificazioni motivate in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione o dello strumento esecutivo stesso. In particolare, l'Amministrazione, con specifica deliberazione motivata, può definire singoli ambiti di p.e.c. all'interno delle aree soggette a piani esecutivi. In mancanza di ciò l'obbligo al p.e.c. si intende esteso all'intera area. Variazioni dell'ambito dei piani esecutivi previsti topograficamente dal Piano sono ammissibili anche ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77.**
- [v.8] La Tav. 8 di P.R.G.C. individua, a titolo indicativo (si dovrà procedere alla precisazione in sede di P.E.C. e nel rispetto del P.U.C. vigente), le modifiche alla viabilità (rotatorie, innesti, piste ciclabili ecc.) previste per la sistemazione dell'area.**
- (3) All'interno dell'area dovranno essere reperite superfici a servizi in misura non inferiore al 20% della S.T., fatte salve le maggiori superfici richieste per insediamenti commerciali al dettaglio.**
- (5) A norma dell'art. 26 della L.R.56/77 gli interventi di rilocalizzazione di attività produttive in aree dello stesso Comune o di altri Comuni sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art 53 della predetta legge.**
- (6) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere condiziona il rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.**
- (7) Sono salve le norme sulle distanze di cui al successivo art. 47 bis.**
- (8) Nelle presenti aree potranno insediarsi soltanto attività non nocive dal punto di vista dell'inquinamento ambientale in genere con speciale attenzione ad evitare la produzione di rumori o esalazioni nocivi o soltanto molesti. In ogni caso, per gli interventi da eseguire in tali aree, preventivamente al rilascio della concessione dovrà essere predisposto dal richiedente un piano di abbattimento dei rumori e di eventuali altre emissioni molestie.**
- (9) Nell'area PN1 dovrà essere prevista la piantumazione di una quinta arborea di alto fusto sul lato Nord, costituite da almeno una fila di alberi a fogliame sempreverde, in modo da costituire una valida schermatura nei confronti delle aree residenziali.**
- (10) Le aree saranno edificabili con gli indici contenuti nella Tabella D allegata alle presenti norme.**

Capo II.6 - AREE CON DESTINAZIONI SPORTIVE-RICREATIVE PRIVATE

Art. 28 - Aree destinate ad attività sportivo ricreative private (Asp)

- (1) Le presenti aree sono destinate a sede di attività sportive e ricreative varie di iniziativa privata. L'area Asp2 è assoggettata alla preventiva adozione di P.E.C.**
- (2) Le attività previste potranno comprendere appunto qualsiasi attività sportiva o ricreativa in genere a cielo aperto o al chiuso. Sarà ammessa la creazione di modesti specchi d'acqua per attività di pesca o amatoriali in genere di superficie non superiore al 20 % della S. T. dell'area.**
- (3) Ad uso esclusivo delle attività sportive e ricreative esistenti e previste é ammessa l'edificazione di locali aperti o chiusi (club house, tettoie, saloni pluriuso, maneggi ecc.), di norma ad un solo p.f.t. o con parziali parti a 2 p.f.t comunque con altezza massima non superiore a 7,50 m. Il rapporto di copertura complessivo relativo alle presenti aree sarà del 40% sull'area ASp1 e del 20% sull'area ASp2.**
- (4) E' pure ammessa l'edificazione di abitazioni, con un indice di fabbricabilità massimo di 0,05 mc/mq, per un'altezza massima di 7,50 m. e 2 p.f.t, con tipologia formale semplice simile agli edifici tradizionali preesistenti e precisamente:**
 - di una abitazione per la zona ASp1, di norma per il proprietario o custode;
 - di un massimo di tre abitazioni per la zona ASp2, di norma per il custode, il direttore ed il titolare dell'azienda;
- (5) Esclusivamente per la zona ASp2, qualora per la tipologia dell'attività insediata siano previste unità abitative, ammissibili esclusivamente se di tipo alberghiero e non alienabili a soci o altri soggetti, si**

prescrive per tali insediamenti un indice fondiario pari a 0,1 mc/mq, con l'altezza massima di 7,50 m. e 2 p.f.t e tipologie conformi alle preesistenze locali qualificate sul tipo della residenza rurale. La convenzione allegata al P.E.C. dovrà contenere specifica menzione dell'impegno a non alienare separatamente ed indipendentemente dalle altre infrastrutture le unità abitative di cui al presente comma. **[v.2] Per la stessa area Asp2 P ammessa inoltre l'attività di ristorazione, anche eccedente quella connessa alla club-house di cui al 3° comma precedente, esercitata in ambienti di nuova costruzione o ampliamento e ristrutturazione di strutture esistenti. A tal fine le parti di edifici preesistenti potranno essere assoggettati a cambiamenti di destinazione d'uso per gli usi ammessi precitati mentre le parti nuove o in ampliamento dovranno rispettare i parametri di cui al primo periodo del presente comma. Al fine della realizzazione delle sopradette strutture per la ristorazione, potrà essere redatto un primo Piano esecutivo convenzionato su una parte dell'area funzionale a detto impianto, che dovrà comprendere l'area a parcheggio, purchè, con tale primo PEC, si proponga comunque un preventivo schema di massima delle strutture e della sistemazione dell'intera area da attuare con successivo PEC secondo le destinazioni e specificazioni del PRGC. L'area a parcheggio (P), funzionale all'area Asp2, inserita con la Variante n. 2/2002 e situata sul lato opposto della strada vicinale, non partecipa con la sua superficie all'area fondiaria sulla quale è calcolabile il volume insediabile sulla stessa area Asp2 che non aumenta così la sua potenzialità edificatoria.**

Art. 29 - Aree destinate a campo volo per velivoli ultraleggeri (Av)

(1) Tali aree sono situate nei pressi dei nuclei rurali NR3 ed NR4 (Cascina Luchina) e destinate a deposito di velivoli con campo volo per velivoli ultraleggeri.

(2) In tali aree sono ammessi:

- la creazione del campo volo con le caratteristiche dimensionali e tecnologiche richieste dalle norme di settore;
- la previsione di ricoveri per attrezzature e velivoli limitatamente al riuso delle attuali strutture (capannone) esistenti senza ampliamenti o sopraelevazioni;
- la costruzione di locali per destinazioni amministrative, di ristoro e di guardiania con una superficie aggiuntiva lorda massima di mq. 300 ed altezza massima di m. 7,00.

(3) Nell'edificazione di osserveranno le norme di distanza da strade, edifici e confini pari a quelle delle zone agricole proprie (zone A).

(4) L'attività prevista sull'area P ammissibile soltanto qualora preveda di ridurre al minimo i fattori che possono produrre inquinamenti e disturbi per gli insediamenti preesistenti e ciò soprattutto per quanto riguarda l'emissione di rumori molesti di norma attribuibili ai velivoli in volo. In particolare:

- si dovrà provvedere ad accettare o rendere idonei al volo soltanto i velivoli che siano muniti di motorizzazione predisposta per la minima emissione di rumori in volo;
- si dovrà prevedere un idoneo orario di voli in modo che avvengano in ore di minor disturbo;
- si dovrà evitare per quanto possibile la concentrazione dei voli sulla stessa località e soprattutto sulle zone prossime al campo già interessate dalle operazioni di decollo ed atterraggio.
- si dovranno realizzare idonee barriere schermanti a protezione dell'abitato, qualora fossero ritenute necessarie dall'Amministrazione locale.

Capo II.7 - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO (A)

Art. 30 - Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica ; Aree per allevamenti industriali

(1) In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento, l'ammodernamento ed il nuovo impianto di edifici a servizio delle aziende agricole, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri.

(2) Sono ammessi in genere:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) nuove costruzioni di abitazioni rurali alle condizioni generali espresse successivamente;
- c) ove non si abbia disponibilità di volumetria, l'incremento della Superficie utile abitabile esistente di abitazioni in misura non superiore al 20% concessa una tantum anche in eccedenza al rapporto di

copertura, 25 mq. di superficie utile saranno sempre ammissibili salve soltanto le norme sulle distanze da strade, edifici e confini. Tali incrementi potranno essere realizzati secondo le norme di distanze del Codice Civile soltanto qualora, per la forma del lotto, non siano materialmente applicabili le norme di cui all'art. 55 delle presenti N.d.A.

d) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, ecc.

e) è sempre consentita l'aggiunta di volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici;

(3) La costruzione di edifici o silos per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, è ammessa solo quando si accerti la non nocività assoluta ed il minimo disturbo o vincolo, nei riguardi dell'ambiente e dei nuclei abitati. Secondo la dimensione dell'impianto sarà prescritta una distanza dalle abitazioni compresa fra un minimo di 200 mt ed un massimo di 500 mt.

(4) I sili delle aziende agricole disteranno dall'edificio di abitazione del proprietario di una misura pari alla loro altezza massima con un minimo di 10 mt. e dalle abitazioni altrui di una misura pari al doppio della loro altezza con un minimo di mt 20. Disteranno altresì di almeno mt 5 dai confini di proprietà e di mt 10 da edifici su proprietà confinanti salvi gli accordi scritti e documentati con i confinanti medesimi.

(5) Gli allevamenti in genere, se di nuovo impianto, e prevedenti più di 150 capi grandi (bovini, suini, equini), o 300 ovini-caprini o 3000 capi piccoli (polli, conigli, ecc.), dovranno distare non meno di 200 m. dalle abitazioni circostanti di altre proprietà facenti almeno parte di un nucleo abitato.

(6) Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi di almeno mt 10 elevati a 20 nel caso di porcili;
- le concimarie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml. 50 e di ml. 20 dalle abitazioni.

(7) Sul patrimonio edilizio abitativo esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), e c) ed e) del precedente 2° comma.

Si dovrà prioritariamente prevedere il cambiamento di destinazione d'uso di strutture agricole esistenti (stalle, fienili) e solo per le eventuali eccedenze prevedere ampliamenti della sagoma dell'edificio. Negli ambiti delle proprietà di cui al presente comma ed al servizio dell'insediamento abitativo esistente o previsto sono ammessi interventi di nuova costruzione "una tantum" di bassi fabbricati e tettoie al servizio della residenza con una superficie lorda massima di mq. 60, senza conteggi di volumetria e col rapporto di copertura massimo complessivo del 40%.

(8) E' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi, nonché di bassi fabbricati a norma del successivo art. 50.

(9) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n.18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

(10) Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

(11) Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18E comma dell'art. 25 L.R. 56/77;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

- (12)** L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
- (13)** Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
- (14)** E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (15)** Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.
- (16)** Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:
- terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq;
 - terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq;
 - terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq;
 - terreni a seminativo e a prato: 0,02 mc/mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - terreni a pascolo e a prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda;
- (17)** In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- (18)** Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 312 luglio 1984, n. 35.
- (19)** Nella definizione del volume edificabile per abitazioni rurali si applicheranno le specifiche norme contenute nel comma 15 e seguenti dell'art. 25 della L.R.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (20)** La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 20% per le costruzioni a destinazione residenziale rurale, e al 40% complessivamente.
- (21)** Nelle aree destinate ad uso agricolo le attività estrattive e di cava saranno ammesse nel rispetto delle norme di settore vigenti al momento delle rispettive concessioni.
- (22)** Nelle aree agricole sono ammissibili specchi d'acqua di superficie non superiore ai 500 mq. realizzati a titolo amatoriale, opportunamente recintati e con il rispetto di ogni norma di sicurezza.
- (23)** Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio delle abitazioni quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. Tali impianti dovranno essere previsti all'interno dell'area di pertinenza delle abitazioni, evitando il consumo di aree agricole in ambiti di proprietà inedificata.
- (24)** E' ammissibile la costruzione di edifici di ricovero attrezzi, anche a soggetti che non siano imprenditori agricoli a titolo principale o coltivatori diretti, nelle sole aree con coltura in atto a vigneto e superficie minima di 500 mq, purché le dimensioni dell'edificio non eccedano le misure in pianta di mt 3,00 x 4,00, con altezza massima di mt 3,50 al colmo, realizzati con materiali tradizionali e copertura in tegole laterizie rosse (coppi tradizionali o tegole di tipo portoghese).
- (25)** Tutti gli edifici o parti di nuovo impianto dovranno ancora rispettare le distanze di cui al successivo art. 47bis. L'altezza massima sarà pari a 9,00 mt per attrezzature agricole ed a 7,50 mt. per abitazioni. Sono esclusi dall'osservanza di tali altezze gli impianti agricoli e tecnologici, quali sili, torri, ecc. e le strutture di distribuzione ai medesimi.
- (26)** Tutti gli edifici a destinazione non agricola e non in proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, sorti con tipologia strutturale leggera, di norma con prefabbricati diversi da quelli in cemento o totalmente in struttura metallica di tipo leggero e comunque non omogenea con le tipologie correnti locali, ancorché legittimi e condonati non sono assoggettabili né agli incrementi di volume previsti nel presente articolo né a quelli di superficie coperta per nuovi bassi fabbricati accessori sui terreni di pertinenza.
- (27)** Gli edifici che nelle tavole di Piano sono contrassegnati con un simbolo "a stella" (.), riportato anche in legenda, possono realizzare ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa fino alla concorrenza della dotazione di mq. 50 utili di calpestio per componente del nucleo familiare come

definito alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C., redazione 1998, con un minimo di mq. 120 di superficie utile di calpestio a destinazione abitativa sempre ammissibile.

[V.9] Sono ammessi interventi di nuova costruzione di bassi fabbricati e di altri fabbricati (altezza massima m. 4,50 in banchina). La percentuale di copertura di tali costruzioni non potrà superare il 20% dell'area totale e il 40% complessivamente (ovvero compreso le residenze).

(28) Nell'ambito delle aree agricole proprie il P.R.G.C. individua aree destinate a contenere allevamenti di tipo industriale (Area AI, comprendente un impianto di allevamento avicolo esistente): Si intendono di tipo industriale quegli allevamenti, di qualsiasi tipo, per i quali l'indice di autoapprovvigionamento supera i 3000 kg di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola. Su tale definizione prevalgono in ogni caso le eventuali norme statali o regionali vigenti. Tali aree AI non si differenziano dalle aree agricole proprie di cui al presente articolo per quanto riguarda gli interventi edilizi in genere realizzabili, ma soltanto per la qualità e l'intensività del tipo di allevamenti in forza delle possibili conseguenze di tipo ambientale e di inquinamento. Nuove aree AI all'interno delle aree agricole possono essere definite con semplice deliberazione consigliare, di norma su specifica istanza di operatori privati o su iniziativa comunale, per delimitare ambiti adeguati sotto ogni aspetto a tali tipi di insediamenti.

(29) Per gli interventi nelle aree ricadenti nelle fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F. fiume Dora Baltea) si richiamano i disposti dell'art. 6 (fascia A) e art. 7 (fascia B) delle Norme di Attuazione del P.S.F.F. per quanto riguarda le attività e gli interventi vietati e consentiti in dette fasce.

Art. 31 - Aree di Nuclei Rurali esistenti (NR)

(1) I nuclei rurali ed in genere i nuclei minori indicati sulle tavole sono parti di territorio edificato che hanno conservato prevalenti caratteristiche di residenza rurale con annesse tutte le infrastrutture comuni alle aziende agricole di tipo tradizionale quali stalle, fienili, ricoveri, depositi, ecc.

(2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

(3) Il P.R.G. salvaguarda l'identità abitativa e produttiva di tali aree favorendo la conservazione ed il risanamento del patrimonio edilizio nonché la ristrutturazione ed il riuso dei complessi rurali abbandonati.

(4) Per i nuclei rurali valgono di norma le disposizioni di cui all'art. 30 relative alle zone agricole con le limitazioni e/o le disposizioni integrative seguenti:

Non sono ammessi:

- l'allevamento di suini se non per produzione proporzionata ai fabbisogni alimentari delle famiglie residenti.
- l'impianto di nuove strutture per l'allevamento quando si prevedano capacità superiori a 100 capi bovini, 200 ovini-caprini, 1000 avicunicoli.
- nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti il livello aziendale.
- Sono ammessi:
 - le residenze rurali come per le aree agricole proprie di cui al precedente art. 30;
 - la nuova definizione di unità abitative di altro tipo, con nuova costruzione o con recupero di strutture agricole abbandonate, sarà ammessa alle seguenti condizioni ed ai titolari dei seguenti requisiti:
 - ai residenti nelle singole aree NR alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C. 1998 ed ai loro aventi causa nei soli casi di successione, ovunque residenti, sarà concesso edificare su qualsiasi lotto di terreno interno all'area stessa;
 - ai residenti nel Comune in aree diverse da quelle di tipo NR ed ai loro aventi causa nei soli casi di successione, sarà concesso recuperare le abitazioni e/o le strutture agricole non più usate o da tempo abbandonate esistenti su lotti di terreno compresi in aree NR che risultino in proprietà dei medesimi o loro ascendenti e discendenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. 1998;
 - le case di abitazione di cui ai punti precedenti dovranno prevedere una superficie utile abitabile non superiore a 100 mq. per ogni nucleo familiare con l'aggiunta di 20 mq. utili per ogni componente del nucleo familiare stesso secondo le risultanze dello stato di famiglia alla data della richiesta di concessione; la superficie netta di locali accessori situati ai piani fuori terra, per le sole nuove costruzioni, non dovrà superare la superficie netta abitativa; l'altezza

massima f.t. sarà di mt. 7,50; valgono le norme sulle distanze da edifici, confini e strade di cui agli specifici art. delle presenti norme;

- per gli interventi di nuova costruzione di abitazioni non rurali di cui ai punti precedenti non si dovranno superare, per le abitazioni ed i locali accessori facenti parte di una unica cellula abitativa, l'indice fondiario di 0,8 mc/mq. e, nel complesso del lotto di pertinenza compreso in zona NR, la superficie coperta del 50%;
- attività di deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
- negozi e rivendite di generi di prima necessità, salvi i disposti dei piani di settore;
- attività produttive come ammesse per le aree residenziali e/o agricole;
- impianti di trasformazione di prodotti agricoli di livello aziendale che non risultino inquinanti o molesti.

(5) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli precisati topograficamente sulle tavole del progetto definitivo di piano e definiti dalle presenti norme nonché gli ampliamenti residenziali come previsti all'art. 30. Chiunque può richiedere la concessione ai sensi dell'art.48 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

(6) Negli interventi sugli edifici esistenti di cui sopra, l'aggiunta di nuovi vani o di servizi igienici dovrà avvenire prioritariamente col recupero di volumi agricoli inutilizzati. Saranno ammessi ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici per un volume non eccedente il 20 % del volume abitativo preesistente e solo quando non si abbiano volumi recuperabili all'interno e purché la soluzione adottata sia per forma e materiali conforme alle preesistenze tradizionali qualificate e rispetti per quanto possibile l'allineamento delle cortine edificate.

(7) La demolizione e ricostruzione sarà ammessa, per i casi individuati sulle tavole nonché per tutti gli edifici con edificazione posteriore al 1942 e per quelli costituenti pertinenze, di tipologia non tradizionale, di aziende agricole. Gli stessi edifici potranno essere demoliti e non ricostruiti osservando le prescrizioni operative del tipo di intervento di "demolizione senza ricostruzione".

(8) Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione di precisare con semplice deliberazione ambiti di piani di recupero, nonché di variare i tipi di intervento nei casi e con le modalità previste all'art.17 della L.R. 56/77.

(9) Il recupero e riuso abitativo non rurale di edifici rurali abbandonati saranno ammessi alle seguenti condizioni:

- che nel recupero non si ecceda la sagoma in sviluppo dell'edificio esistente salvo eventuali aggiunte di volumi tecnici (centrali termiche ecc.) e servizi igienici risolte volumetricamente e planimetricamente in accordo con le direzioni delle cortine edificate preesistenti e comunque il più possibile integrate nell'edificazione preesistente;
- che il recupero avvenga nel rispetto dei tipi di intervento topograficamente individuati dal Piano per ogni edificio;
- che non si impoverisca l'apparato decorativo eventualmente preesistente (particolari costruttivi) e che vengano valorizzate o comunque mantenute in vista le parti strutturali significative (portici, arcate, ecc.) ed altri elementi di interesse quali pozzi e forni con le eventuali strutture di copertura, portali di ingresso, ecc.

(10) Per gli interventi nelle aree ricadenti nelle fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F. - fiume Dora Baltea) si richiamano i disposti dell'art. 6 (fascia A) e art. 7 (fascia B) delle Norme di Attuazione del P.S.F.F. per quanto riguarda le attività e gli interventi vietati e consentiti in dette fasce.

Art. 32 - Aree a verde privato

(1) Tali aree sono previste al fine di salvaguardare zone particolari in ambiti residenziali e come tali esse coincidono con quelle trattate all'articolo n. 16 precedente, cui si rimanda per la normativa.

Art. 33 - Edifici singoli con vincolo monumentale.

(1) Il P.R.G.C. individua topograficamente con varia simbologia e nelle varie tavole gli edifici e gli ambiti vincolati ai sensi della L. 1089/39 sia con vincolo specifico che ex lege. Essi sono soggetti ad interventi di restauro monumentale; le eventuali aree di pertinenza degli stessi, anche ove non espressamente vincolate, dovranno essere decorosamente sistemate.

(2) Tali edifici sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Art. 33 bis - Nuclei minori monumentali (NM)

Tali aree delimitano ambiti particolari, di norma situati in zone decentrate ed esterne al concentrico al fine di tutelare il loro particolare interesse dal punto di vista storico-artistico-ambientale.

Si sono individuate due aree e precisamente:

- l'area della Chiesa di S. Maria di Miralta; (NM1)

Tale area é inedificabile; sono ammessi interventi di restauro monumentale sulla chiesa ed interventi di restauro e risanamento conservativo sull'edificio esistente ad Ovest, nonché sistemazioni esterne a verde e pavimentazioni.

- l'area del Santuario B. V. del Trompone con annesso convento (NM2).

Tale area é inedificabile; sono ammessi interventi di restauro monumentale sulla chiesa ed interventi di restauro e risanamento conservativo per gli altri edifici esistenti, nonché sistemazioni esterne a verde e pavimentazioni. Saranno ammessi pure interventi una tantum per la costituzione di elementi di servizio quali bassi fabbricati, secondo le specifiche relative, e/o tettoie aperte o chiuse, con altezza massima alla gronda di m. 5 e per una superficie complessiva aggiuntiva di mq. 200.

Gli interventi previsti nelle aree e sugli edifici compresi nelle aree NM1-2 sono sottoposti al parere di competenza della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per il Piemonte ai sensi della L.1089/39 anche qualora non esista un vincolo specifico di legge.

Art. 34 - Aree di interesse paesaggistico-ambientale - L. 1497/39 e 431/85.

(1) In assenza di specifici vincoli imposti con decreto, sono da ritenersi soggette al vincolo di cui alle leggi in oggetto le presenti aree:

- il fiume Dora Baltea e le parti di territorio contigue per una fascia di 150 m. dalle sponde;

- le aree boscate e quelle gravate da usi civici.

(2) Per quanto riguarda le aree boscate si precisa che il P.R.G. individua le stesse alla scala 1:10.000, con una delimitazione che deve essere considerata come indicazione di attenzione e non di vincolo topograficamente definito. In effetti, in occasione di interventi edilizi o di trasformazione del suolo in aree in cui si applichi il vincolo della L. 431/85, si dovrà accertare se l'intervento ricade di fatto in area da considerarsi boscata, facendo riferimento alla definizione di "bosco" contenuta nel 2° c. dell'art. 1 della L.R. 45/89.

Art. 35 - Beni culturali ed ambientali

(1) Sono da considerare beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 le seguenti categorie di aree e/o edifici:

- aree a parco privato (PP) e relativi edifici compresi;

- aree a parco privato con attrezzature assistenziali (PPAs) e relativi edifici compresi;

- edifici singoli con vincolo monumentale vincolati con decreto o ex lege (art 4 L. 1089/399);

- ambito vincolato del Castello di Moncrivello (art. 1-2, L. 1089/39)

- ambito vincolato del Castello di Moncrivello (art. 21, L. 1089/39)

- edifici con tipo di intervento a restauro monumentale nonché a restauro e risanamento conservativo.

Capo II.8 - ALTRE DESTINAZIONI

Art. 36 - Aree di rispetto

a) cimiteriale

Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale. In esse é vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma D.P.R. 10/09/90, n. 285, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G. E' ammesso un utilizzo delle

aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati, secondo le previsioni del P.R.G. Per quanto non riportato si richiamano i disposti di cui all'art. 27 commi 5° e 6° L.R.56/77 .

b) depuratori, discariche, acquedotti

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

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

- dagli impianti di depurazione m. 100
- dalle pubbliche discariche m. 100
- dalle opere di presa degli acquedotti m. 200

Sono salve minori distanze, senza costituire variante al P.R.G., ove si proceda a specifiche riduzioni delle stesse a norma di legge o particolari normative di vincolo all'interno delle fasce di rispetto sopra precisate. Le aree edificabili comprese nel vincolo sono attuabili solo a seguito della precisazione delle riduzioni o delle particolari normative di cui sopra.

Per tutti gli impianti di cui al presente punto, in particolare per le opere interrate o seminterrate (serbatoi, tubazioni e simili) si applicano le vigenti norme sanitarie e di tutela antinquinamento.

c) fluviale

Le fasce di rispetto del fiume Dora Baltea, nonché di tutti i corsi d'acqua minori, canali e laghi, unitamente agli interventi ammissibili all'interno delle stesse, sono definite in dettaglio al successivo art. 62 relativo al rischio geologico. In dette fasce possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere degli organi tutori nonché opere per la viabilità od altre infrastrutture tecniche. Si applicano comunque le ulteriori limitazioni previste dalla relazione geologica e geologica-tecnica e nella tavola di sintesi del rischio geologico allegate al P.R.G.C., redazione 1998.

Si richiama infine il pieno rispetto del R.D. 25.07.1904 n. 523.

d) elettrodotti

Nei confronti di elettrodotti, esistenti o di futura costruzione, sono stabilite le seguenti distanze minime dei fabbricati da qualunque conduttore della linea ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92 e del D.M. LL.PP. 21-03-88 e s. m. i.:

- linee con tensione superiore a 1000 V ed inferiore a 132 kV: 5,00 m.
- linee a 132 kV : 10,00 m., con un minimo di m. 15,00 per parte dall'asse della linea.
- linee a 220 kV : 18,00 m.
- linee a 380 kV : 28,00 m.
- valgono altresì le altre norme di dettaglio del precitato art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92 e del D.M. LL.PP. 21-03-88 e s. m. i.

Nelle fasce di rispetto così definite non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea di alto fusto. Nei casi di edificazione in prossimità degli elettrodotti, anche se di media o bassa tensione, dovrà essere richiesta all'Ente proprietario degli stessi l'entità della distanza di sicurezza vigente al momento; la misura della distanza di sicurezza espressa di volta in volta dall'Ente prevarrà in ogni caso su quelle sopra fissate.

e) idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito, sono soggette alla autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77, ed alle procedure di cui alla L.R. n 45/89.

f) paesaggistico (ved. anche il prec. art. 34)

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n°1497, e con le procedure di cui all'art. 66 delle presenti norme, tutte le aree di cui all'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n° 431 e

segnatamente sia quelle di cui é possibile fin d'ora rilevare l'esistenza nel territorio comunale (corsi d'acqua, boschi, usi civici ecc.), sia quelle di definizione futura. Si rimanda alla precitata legge n. 431 ed alla circ. Min. Beni Culturali ed Ambientali n. 8 del 31 agosto 1985 per la applicazione della norma relativa. Per le procedure ammissibili in subdelega ai comuni di cui alla L.R. n. 20/89 si rimanda alla Circ. esplicativa del presidente della G.R. del 22.08.89 n.18/PET.

Art. 37 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto

(1) Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva da parte dell'Ente proprietario o in sede di strumenti urbanistici esecutivi, all'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto indicate. Si richiama inoltre la norma di cui al precedente art. 13.

(2) Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite, in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo le ampiezze previste nel presente articolo.

(3) Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. e dagli S.U.E. i manufatti viari dovranno essere di norma completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, piste ciclabili, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto prescritte dal nuovo codice della strada e dalle presenti norme al successivo 7° comma a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali;

(4) Il P.R.G. definisce di massima i tipi delle sedi stradali in progetto per il territorio comunale. Le strade pubbliche o di uso pubblico, nuove o in adeguamento, da realizzare internamente o comunque interessanti le aree di nuovo impianto e completamento, anche al di fuori degli S.U.E., avranno la sede viabile di larghezza non inferiore a m. 5,00 + marciapiedi se a doppio senso di marcia e non inferiore a mt 4,00 se ad un solo senso. La larghezza delle altre strade sarà precisata in via esecutiva, nei progetti predisposti dall'Amministrazione nello spirito del precedente 1° comma, oppure fissata di volta in volta con deliberazione del C.C., quando necessario, tenendo presenti le seguenti caratteristiche indicative:

- strade principali di attraversamento degli abitati: sede viabile m. 7 + eventuali marciapiedi;
- strade di penetrazione principali: m. 6,00 + eventuali marciapiedi;
- strade di penetrazione secondarie: m. 5,00 + eventuali marciapiedi;
- percorsi esclusivamente pedonali esterni alle aree RR ed NR: m. 2,50;
- strade vicinali: m. 4,00 minimi.

Il Comune, con atto deliberativo motivato, ha facoltà di rettificare l'asse e definire l'ampiezza per adeguare funzionalmente le strade esistenti, sia nel caso generale che in occasione del rilascio di atti autorizzativi di recinzioni private le quali dovranno osservare i nuovi allineamenti previsti.

(5) Ai sensi della classificazione delle strade come definita nell'art. 2 del D.L 30-04-92, n. 285 (nuovo codice della strada) esistono nel territorio comunale di Moncrivello le seguenti tipologie di strade:

- A : Autostrada Torino-Milano (A4)
- C : strade extraurbane secondarie:
 - S.S. n. 11 Padana superiore,;
 - S.S. n. 593 Cigliano -Cavaglia;
 - S.S. n. 595 Caluso-Cigliano;
- F : strade locali:
 - S.P. n. 2 Crescentino-Ivrea;
 - S.P. n. 45 (da S.P. n. 2 a S.S. n. 11);
 - S.P. n. 46 Cigliano -Maglione;
 - S.P. n. 47 Moncrivello-Maglione;
 - S.P. n. 48 (da S.S. n. 595 a S.P. n. 2 in Moncrivello).
- altre strade urbane o extraurbane e le strade vicinali come definite all'art. 3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92;

(6) Si considerano pure gli accessi o strade/private, distinguendole dalle vicinali (che sono di norma individuate a catasto con sede propria), definendole come strutture viabili di accesso ad una o più proprietà private, con possibilità di uso di norma limitato agli aventi diritto e non individuate a catasto con sede propria o evidenziate soltanto con indicazione a tratteggio. Tali strade/accessi, quando di fatto aperti al pubblico passaggio, dovranno avere larghezza minima della sede di m. 4,00. Non si prescrivono larghezze o fasce di rispetto per quegli accessi/strade private non aperti di fatto al pubblico passaggio intendendo per tali quelli che siano interni ad aree recintate o nei quali sia esplicitamente vietato l'accesso mediante sbarramenti o specifica segnaletica.

(7) Le fasce di rispetto stradale sono definite dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147. Sono comunque salve, quando applicabili, le norme di futuri Decreti, Leggi o circolari in materia. Per quanto riferibile al territorio di Moncrivello valgono, in applicazione del citato D.P.R. 147/93 e, per quanto non definito dallo stesso, in forza delle presenti norme, le seguenti fasce di rispetto, misurate a partire dal confine stradale, per le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:

1) Fuori dai centri abitati (art. 4 D.L. 285/92) nelle aree agricole(A):

- 60 m. per la strada di tipo A (Autostrada To-Mi);

- 30 m. per la S.S. n. 593 Cigliano-Cavaglià e per la S.S. n. 595 Caluso-Cigliano;

- 20 m. per le strade provinciali e comunali di tipo F ad eccezione delle strade vicinali (def. art.3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92);

- 10 m per le "strade vicinali" di tipo F*;

2) Fuori dei centri abitati, nelle aree Pn3, Pn2, ASp1 e Pc1:

- 20 m. per la S.S n 593 e S.P n. 2 e 45;

3) Fuori dei centri abitati, in tutte le aree di Piano escluse le aree agricole, le aree RR e le aree Pn3, Pn2, ASp1 e Pc1:

- 6 m. per le strade di tipo F, **[v.3] salvo che per l'area NR16;**

- 5 m. per le strade vicinali di tipo F;

- 5 m. per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita o altre aree

- **[v.4] 20 m per l'area Rn2**

- **[v.3] per l'area NR16 relativamente alle strade di tipo F, vale la situazione delle fasce di rispetto precisata graficamente sulla Tav.3 / Var.3 dove si definiscono, nei confronti della SP2, fasce di 20 m per aree libere da edifici e 6 m per le parti di edificazione già esistente prossima al confine stradale.**

4) All'interno dei centri abitati, in tutte le aree di Piano, escluse le aree RR e PPAs:

- 6 m. per le strade di tipo F;

- 5 m. per le strade vicinali di tipo F;

- 5 m. per le nuove strade di tipo F, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.

5) Nelle aree di recupero RR, NR ed in quelle PP e PPAs:

- salve le distanze di cui ai punti precedenti per particolari tipi di strade nonché le indicazioni topografiche del Piano e le precisazioni future della viabilità comunale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti dei medesimi, le nuove costruzioni in coerenza degli stessi potranno rispettare l'allineamento preesistente come limite estremo della fascia di rispetto anche quando tale allineamento sia, come di norma, sul confine stradale; le nuove costruzioni ammesse, quando non siano in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza di m. 5 dal confine di strade pubbliche.

6) sono altresì prescritte le seguenti distanze:

- In tutte le aree del Piano escluse le aree RR, PP, PPAs ed NR:

- 3 m. dal limite della sede delle strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, considerando la sede stradale con larghezza di m. 4,00 come definita al comma precedente; si dovrà rispettare perciò di norma una distanza di m. 5 (=3+4/2) dall'asse stradale.

- nelle aree RR, PP e PPAs, per gli interventi già previsti al punto 5) precedente non sono prescritte distanze dal limite delle sedi di strade private; a prescindere da quanto previsto al punto 5) precedente, nei casi di ricostruzioni totali di edifici e/o di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati, si dovrà prevedere che i passaggi/strade private di qualsiasi proprietà che insistano anche parzialmente su mappali interessati dall'intervento in progetto vengano definiti

nella larghezza minima di 4,00 m. liberi da edifici, manufatti e recinzioni e, nel caso dette strutture di passaggio insistano, in ampiezza trasversale, su proprietà diverse, che la stessa distanza libera, dall'asse del passaggio, sia almeno pari a 2,00 m.

- in tutte le aree di Piano non si prescrivono distanze dal limite della sede di percorsi pedonali.

7) sono salve le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n.1444.

8) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono ammesse le pertinenze stradali (aree di servizio ecc. come da art. 24 del D.L. 30-04-92, n. 285) ed i manufatti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e per l'erogazione di pubblici servizi.

9) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute: a verde con piantumazioni o pavimentate o conservate allo stato di natura o coltivate.

(8) E' ammessa in dette fasce di rispetto la esecuzione di recinzioni, con l'osservanza del D.P.R. 26-04-93, n. 147 e come di seguito stabilito, con l'impegno unilaterale da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto.

(9) L'altezza media delle recinzioni sarà di m. 2,00 e l'altezza massima di m. 2,50.

Le recinzioni ammesse a filo della sede dei marciapiedi esistenti o previsti su progetti adottati o comunque a filo del confine stradale veicolare o pedonale e comunque tutte le recinzioni verso spazi pubblici devono avere la parte in muratura piena non eccedente gli 0,50 m. di altezza media dal piano del marciapiede stesso o dal piano campagna. Sono salvi i completamenti o le ricostruzioni di recinzioni a muratura piena e per l'altezza pari alle preesistenze cui si riferiscono nei casi di recinzioni di antico impianto riferentesi di norma a ville, parchi e simili. Sono anche salve le maggiori altezze quando la struttura di recinzione si configuri anche come muro di sostegno; di norma l'altezza del muro di sostegno deve essere limitata al minimo indispensabile riferendola al dislivello naturale del terreno con un franco in eccedenza di non più di m. 0,50 in media, salvo accordi fra le parti ove la struttura di sostegno sia al confine di proprietà.

(10) Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non saranno inferiori a:

1) Fuori dai centri abitati:

- 5 m. per le strade di tipo A;

- 3 m. per le strade di tipo C ed F in aree agricole;

- 1 m. per le strade di tipo F vicinali e VP; **[v.6] in ogni caso dovrà essere garantita un distanza di almeno 3,50 m. dal centro strada**

- in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F nelle aree di Piano RR, NR ed in quelle PP e PPAs; quando l'allineamento non sia praticabile in quanto non preesistano strutture cui allinearsi si dovrà rispettare la distanza di m. 1 come per il caso precedente; **[v.6] in ogni caso dovrà essere garantita un distanza di almeno 3 m. dal centro strada**

- a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.

2) All'interno dei centri abitati:

- 1 m. per le strade di tipo F ed F vicinali in qualsiasi area di Piano escluse soltanto le aree RR, NR ed in quelle PP e PPAs;

- in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F nelle aree di Piano RR, NR ed in quelle PP e PPAs; in ogni caso, in assenza di vincoli specifici, le recinzioni saranno ammissibili a filo del confine stradale;

- a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.

(11) Per gli accessi o strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, di cui al precedente 6° comma:

- all'esterno dei centri abitati ed all'interno dei centri abitati escluse le aree RR, NR ed in quelle PP e PPAs: 1,00 m dal limite della sede stradale di m. 4,00 di ampiezza;

- nella aree RR, NR ed in quelle PP e PPAs: non sono prescritte distanze dal limite della sede stradale.

(12) In tutte le aree di Piano il Comune potrà richiedere per le recinzioni e per i fili dei fabbricati in ampliamento o nuova costruzione, in corrispondenza degli incroci, uno smusso o curvatura della linea di recinzione o di edificazione cosicché tali linee restino allineate o tangenti alla base del triangolo definito con due lati di m. 3,00 stesi sulle linee concorrenti nello spigolo da smussare.

(13) Tutte le succitate norme di distanza di edifici e di recinzioni dalle strade, interpretanti a livello locale le norme nazionali contenute nel D.L. 30-04-92 n. 285 e D.P.R. 26-04-93, n. 147, valgono in quanto non in contrasto con quelle dei decreti succitati e/o di eventuali future norme in materia emanate a livello nazionale, regionale o provinciale che prevarranno perciò sulle presenti norme locali.

(14) I "centri abitati", nell'interpretazione cartografica della norma sulle tavole di Piano, sono riferiti alla loro situazione attuale, restando inteso che le presenti norme si applicano nel tempo con riferimento alla delimitazione dei centri abitati in vigore al momento dell'applicazione della norma stessa, a prescindere dalle indicazioni cartografiche di Piano.

(15) Si applicano altresì le altre norme del D.P.R. 495/92 art. 26 per quanto riguarda impianto di alberi, siepi vive e recinzioni di altezza non superiore ad 1 m. (con cordolo di altezza massima di 30 cm).

(16) Si richiamano ancora tutte le norme applicabili del D.L. 285/92 ed in particolare, oltre a quanto già citato, il Titolo II "Della Costruzione e tutela delle strade" ed in particolare gli art. 13-14-15-16 e s.m.i.-17 (fasce risp. curve fuori dai centri abitati) -18 (fasce di risp. ed aree di visibilità nei centri abitati) -19-20-21-22 (accessi e diramazioni) -24 (pertinenze) 26-27-28 (autorizzazioni e concessioni) -29-30 (muri sostegno) -31 (manutenzione ripe).

(17) Nelle fasce di rispetto stradale sono pure ammesse, con le stesse distanze minime delle recinzioni, muri di sostegno conseguenti alla sistemazione dei terreni finitimi realizzati con altezze non eccedenti i m. 2,50. Sono salve le eventuali prescrizioni più restrittive del D.L. 285/92 o del D.P.R. 495/92.

(18) Le opere di recinzione e di sostegno da realizzarsi lungo i cigli delle strade di proprietà sovracomunale dovranno ottenere il N.O. preventivo dell'Ente proprietario della strada.

TITOLO III - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo III.1 - TIPI DI INTERVENTO

Art. 38 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

(1) Nei riguardi di tutti gli edifici esistenti in genere è vietato:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, colonne, portali e serramenti di pregio, affreschi, riquadrature di aperture in rilievo o dipinte, ecc.);

- sostituire le coperture in cotto o in lose di pietra con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relativa. Sono ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma del cotto; esternamente ai nuclei RR ed alle aree PP sono anche ammesse tegole in cemento purché a superficie curva e di colore rosso nella gamma del cotto tradizionale evitando le tegole il cui colore tende sia al violaceo che al rosso acceso e comunque quelle che risalterebbero eccessivamente rispetto ai materiali qualificati preesistenti.

- nelle aree RR, PP, PPAs dovranno essere lasciate in vista, almeno nelle loro parti più significative quelle strutture o particolari, sia evidenziati dalle tavole in scala 1:1000, sia di fatto esistenti e/o oggetto di ritrovamento durante i lavori, che presentino elementi di pregio per fattura della muratura (a spina di pesce, ecc.) sia dotati di elementi architettonici di rilievo (cornici, riquadrature di aperture in cotto o pietra, ecc). Con lo stesso criterio dovrà essere salvaguardato e conservato, nelle sue parti più significative qualsiasi elemento di pregio o di valore documentario, rinvenuto o esistente su tutto il territorio comunale a prescindere dalle zone di Piano.

(2) Nelle aree RR e PP non è ammesso sostituire elementi in vista strutturali in legno o in pietra con elementi di altro materiale; nel caso di integrazioni o di restauri il materiale usato dovrà essere dello stesso tipo di quello preesistente; nel caso di nuovi elementi in interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di balconi in pietra è ammesso eseguire la lastra con soletta sottile in c.a. con superficie a vista, con sostegni a modiglioni in pietra o in c.a., il tutto con finitura superficiale martellinata a grana fine. Nelle stesse aree RR e PP i manti di copertura saranno previsti esclusivamente in tegole curve tipo coppo o portoghese.

(3) Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico, in calce o cemento, o di tipo civile a tinte di norma chiare nella gamma delle terre. La lavorazione superficiale degli intonaci dovrà evitare di realizzare superfici eccessivamente rugose o con riporti di intonaco che vengono talvolta effettuati per simulare un effetto rustico forzato. Le opere in ferro, inferriate, ringhiere, cancelli, ecc. saranno di foggia semplice e simili alle preesistenze.

(4) Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. Nel caso di servizi igienici esistenti su ballatoi continui e/o balconi è fatto obbligo, nel corso di lavori di ristrutturazione, di eliminare tali elementi che dovranno essere dismessi non solo dall'uso di servizi ma demoliti con la ridefinizione della struttura originaria.

(5) L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, di fienili e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali. Le strutture ad arco, sia quelle evidenziate nelle tavole in scala 1:1000 sia comunque esistenti o ritrovate nel corso dei lavori, dovranno essere lasciate in evidenza curando di realizzare gli eventuali tamponamenti ammissibili con un arretramento dal filo esterno di tali strutture almeno pari a 15 cm.

(6) Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, ponti, edicole, nicchie con o senza statue o figure, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

(7) La previsione di nuovi portoni per autorimesse, magazzini, accessi carrai e simili dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle preesistenze tradizionali sull'area interessata, ed ove queste non siano riscontrabili, con paramenti esterni in legno (disponibili ora anche per le porte basculanti) o con struttura e decorazioni in ferro battuto.

(8) I nuovi serramenti dovranno essere in legno con possibilità di inserimento di serramenti metallici, soprattutto per le grandi luci, purché il colore dei materiali sia in accordo con le preesistenze qualificate e di norma verniciati in tinte scure.

(9) Negli ambiti vincolati ai sensi della L.1089/39 riguardanti l'area del Castello e gli isolati circostanti (rive del Castello) le parti visibili dei tetti dovranno essere in legname alla piemontese, con strutture a vista (senza perlinature e simili) e con manto di copertura in coppi laterizi tradizionali con l'attenzione alla posa dei coppi vecchi all'estradosso e delle eventuali integrazioni di coppi nuovi preferibilmente all'intradosso della copertura. Negli stessi ambiti si dovranno lasciare in vista le strutture murarie di impianto medioevale quali particolari di archi, stipiti, cornici e le murature in ciottoli/pietrame a spina di pesce; sono salvi comunque gli ulteriori contenuti prescrittivi dei decreti di vincolo interessanti tali aree.

Art. 39 - Tipi di intervento edilizio

(1) I principali tipi di intervento edilizio prescritti nelle presenti norme sono i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro monumentale
- 4) restauro
- 5) ristrutturazione parziale
- 6) ristrutturazione integrale
- 7) ristrutturazione urbanistica
- 8) demolizione senza ricostruzione
- 9) demolizione con ricostruzione vincolata
- 10) riqualificazioni strutturali e formali
- 11) interventi su edifici recenti
- 12) interventi di completamento e nuovo impianto.

(2) Il P.R.G. classifica nelle tavole di progetto alla scala 1:1000 gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

(3) L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione.

(4) Per interventi su immobili ricadenti all'esterno del perimetro delle aree di interesse ambientale e di quelle in cui sono definiti i tipi di intervento per ogni edificio, a meno di prescrizioni di intervento

topograficamente definite nei tipi dal n. 3 al n. 10 del primo comma, si applicano le norme relative alla classe di destinazione e/o di intervento relativa all'area cui l'immobile appartiene.

(5) Le definizioni di cui al primo comma degli articoli 40, 41, 42 e 45 seguenti, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le sole norme di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e comunque le norme statali o regionali emanate in materia, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle.

Art. 40 - Manutenzione ordinaria

(1) Si definiscono di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

(2) Esse consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;

- riparazione di infissi e pavimenti esterni ed interni;

- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;

- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

(3) Qualora nelle operazioni suddette si prevedano materiali con caratteristiche diverse dai materiali originali, l'intervento si configurerà come manutenzione straordinaria e pertanto soggetta ad autorizzazione.

Art. 41 - Manutenzione straordinaria

(1) Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

(2) Esse consistono di norma in operazioni di:

1) apertura, chiusura o modificazione di attuali porte (interne ed esterne) e finestre;

2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;

3) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;

4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità di uso, siano esse residenziali o produttive;

5) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali impianti igienici, sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento, ecc.

(3) Si richiamano le modalità esecutive e di rispetto dei materiali esistenti di cui all'art. 24, 7° comma della L.R. 56/77 e modificazioni, nonché l'art. 38 delle presenti norme.

(4) [v.6] Nel caso di richiesta di installazione di pannelli solari (per produzione di acqua calda e/o energia elettrica) negli ambiti vincolati ai sensi della L.1089/39 riguardanti l'area del Castello e gli isolati circostanti, dovrà essere acquisito il parere favorevole della Soprintendenza di competenza.

Art. 42 - Interventi di restauro (e risanamento conservativo)

(1) In generale si definiscono di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

(2) Agli effetti dell'applicazione delle indicazioni topografiche del piano si distinguono interventi di restauro monumentale ed interventi di restauro.

Art. 43 - Restauro monumentale

- (1)** E' prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o alla stato di rudere.
- (2)** Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico. Gli interventi saranno sottoposti a preventivo parere di conformità delle Soprintendenze competenti ai sensi dei disposti della L.1089/39.
- (3)** E' fatta salva la possibilità di inserire elementi contenitori di impianti tecnologici o per il superamento di barriere architettoniche fissi o provvisori (L.104/92) ed al servizio dell'edificio vincolato salva comunque l'approvazione dalle competenti Soprintendenze.

Art. 44 - Restauro e risanamento conservativo

- (1)** E' prescritto di norma per gli edifici di importanza storica o artistica meno accentuata di quelli di cui all'art. precedente e per edifici avente interesse documentario.
- (2)** Gli interventi se pur in accordo con quanto prescritto all'art. 34 precedente potranno essere realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.
- (3)** In particolare gli interventi di restauro come tali prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto:
 - a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
 - b) l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
 - c) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
- (4)** La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, previo accertamento del danno da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.
- (5)** Il regolamento edilizio disciplina le opere di consolidamento.
- (6)** Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né della quota di gronda e di colmo delle coperture.
- (7)** Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.
- (8)** Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- (9)** Il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto ai precedenti art. 15 e 16, nei casi seguenti:
 - a) vani sottotetto: secondo le norme di cui alla L.R. 21/98;
 - b) chiusura di loggiati o portici con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.
- (10)** Le balconate esistenti dovranno risultare immutate o ricostruite con materiali simili agli esistenti.
- (11)** Gli eventuali completamenti di strutture edilizie esistenti che si rendano necessari per la esecuzione degli interventi anzidetti verranno eseguiti con le modalità stabilite al precedente art. 38 e nell'ambito della sagoma dell'edificio.
- (12)** Per quanto riguarda la casistica delle distanze e delle vedute si applicano le norme del codice Civile e del D.M. 1444/68. Sono salve le norme generali di cui all'art.15 delle presenti N.d.A. per le modalità attuative degli interventi.

Art. 45 - Interventi di ristrutturazione edilizia

(1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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.

(2) Il P.R.G. distingue con indicazioni specifiche interventi di ristrutturazione parziale ed integrale, corrispondenti alle ristrutturazioni di tipo A e B della circolare regionale n 5/SG/URB del 27/04/84. In particolare per quanto riguarda il recupero degli parti ed annessi rurali residui i due tipi di ristrutturazione parziale ed integrale, coincidono con il tipo B della circolare citata mentre si riferiscono rispettivamente ai tipi A e B della circolare stessa per quanto riguarda l'aspetto strettamente tipologico degli edifici e delle operazioni edilizie cui essi possono essere sottoposti.

(3) Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per gli interventi di restauro.

Art. 46 - Ristrutturazione parziale

(1) Gli interventi di ristrutturazione parziale hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia degli edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o crociere e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
- c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.

(2) Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
- b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
- c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempre che non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- d) allineare le quote di imposta e di colmo delle coperture agli analoghi elementi di edifici adiacenti, limitatamente ai casi di edifici privi di cornicioni o di altri coronamenti di pregio e che abbiano l'imposta della trave dormiente d'ambito della copertura a quota non inferiore a ml 1,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura a vani abitabili. La superficie utile del piano recuperato a seguito dell'elevazione della copertura potrà essere destinata ad abitazione quando il vano sottotetto risultante abbia le caratteristiche richieste dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti.
- e) regolarizzare l'andamento delle coperture quando il colmo, inteso come intersezione di due falde in esso concorrenti, sia sensibilmente disassato, irregolare o non in piano rispetto a quanto realizzabile con una soluzione geometricamente più corretta. In tali casi sarà ammesso realizzare tale soluzione geometricamente corretta mediante spostamento del colmo in asse al fabbricato, imposta delle falde alla quota media di quella delle falde precedenti, pendenza delle falde del 35%, anche quando ne consegua un eventuale leggero incremento di altezza media del colmo stesso.
- f) recuperare alla destinazione d'uso abitativa superfici di calpestio ad altra destinazione, oltre a quanto previsto ai precedenti art. 15 e 16, e precisamente:
 - vani sottotetto quando il vano sottotetto abbia le caratteristiche richieste dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti.
 - limitatamente ai casi di edifici privi di cornicioni o di altri coronamenti di pregio è ammesso, per i vani sottotetto con luce netta tra estradosso dell'ultimo solaio e travi dormienti di imposta della copertura non inferiore a m. 1,70 è consentito un parziale rialzo della copertura al solo fine di raggiungere l'altezza media interna di mt. 2,70;
 - loggiati, travate, porticati di carattere permanente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 38, e nell'ambito della sagoma dell'edificio.

Art. 47 - Ristrutturazione integrale

(1) Gli interventi di ristrutturazione integrale, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di ristrutturazione parziale, da riferirsi agli elementi compositivi, tipologici e tecnologici superstiti, consistono:

- nella possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio,
- nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate,
- nella possibilità di traslazione dei solai, senza incremento del numero dei piani e della superficie utile,
- nella possibilità di sostituzione di porzioni di edifici degradate e non recuperabili.

(2) Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

Art. 47 bis - Edifici allo stato di rudere

(1) Gli edifici che nelle tavole in scala 1:1000 sono definiti "in stato di rudere" potranno essere soggetti al tipo di intervento ad essi afferente, intervento che potrà prevedere la ricostruzione parziale o totale delle strutture mancanti consistenti in genere nella copertura ed in parte delle strutture in elevazione, fino alla definizione di un edificio che abbia la stessa sagoma dell'edificio originario, sagoma che dovrà essere documentata dalle strutture residue o da documentazione storica o fotografica o da tracce evidenti delle precedenti strutture su edifici coerenti. Sono salve le indicazioni di elementi di pregio o documentari risultanti dalle tavole di Piano. L'edificio ricostruito dovrà osservare le caratteristiche strutturali e formali dell'edificio precedente con particolare attenzione ai materiali impiegati per gli esterni ed alle coperture che dovranno essere con struttura in legname e manto di copertura come prescritto al precedente art. 38.

(2) Per gli edifici definiti "in stato di rudere" che non abbiano particolari caratteristiche di pregio sarà ammessa la demolizione totale e la ricostruzione con le precisazioni del comma precedente.

(3) Altri edifici che, in tutto il territorio comunale, siano o si riducano allo stato di rudere di norma per crollo della copertura o di strutture in elevazione saranno sottoposti alla stessa normativa dei commi precedenti e qualora l'edificio interessato non sia compreso fra quelli per cui è stato definito il tipo di intervento, sia compreso nelle aree agricole di Piano e non possieda caratteristiche di pregio, nel caso valutate di volta in volta dalla Soprintendenza ai B.A.A del Piemonte, si considera affetto dal tipo di intervento di ristrutturazione integrale.

Art. 48 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

(1) Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

(2) Tali interventi sono realizzabili unicamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi ed in particolare con piani di recupero L. 457/78.

Art. 49 - Interventi di demolizione senza ricostruzione

(1) Il P.R.G. individua gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.

(2) Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito sulle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni, possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

(3) In qualsiasi zona, eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza ed al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti. Sono salvi i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali o interessi edifici comunque di pregio o con tipi di intervento di restauro.

(4) Le demolizioni di cui sopra dovranno comunque essere previste ed eseguite con la contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere e degli eventuali nuovi frontespizi ciechi che vengano a crearsi in seguito alla demolizione stessa.

Art.50 - Intervento di demolizione con ricostruzione vincolata

(1) Tali interventi ove topograficamente individuati sono preordinati alla soluzione di particolari problemi di viabilità e prevedono in genere l'arretramento del fronte verso strada. Essi in quanto afferenti un singolo edificio sono ammissibili con intervento diretto.

(2) Nel caso delle prescrizioni riguardanti i bassi fabbricati vedasi quanto disposto agli artt. 15 e 58 delle presenti norme.

Art. 51 - Interventi di ricostruzione in seguito a crolli accidentali per cause di forza maggiore o calamità naturali

(1) Su tutto il territorio comunale sarà possibile ricostruire rispettandone la sagoma preesistente, gli edifici o parti di essi soggetti a crolli accidentali. La ricostruzione totale dalle fondazioni sarà ammessa soltanto qualora le residue strutture non siano idonee staticamente e tale circostanza dovrà risultare da specifica perizia rilasciata da tecnico abilitato al calcolo strutturale. In ogni caso la ricostruzione potrà avvenire ai fini di fabbricazione preesistenti e dovrà rispettare le norme sui materiali e le prescrizioni del tipo di intervento relativo all'edificio preesistente.

Art. 52 - Riqualificazioni strutturali e formali

(1) Il P.R.G. non individua i casi dove sono previsti tali interventi.

(2) In ogni caso il ricorso alla riqualificazione strutturale o formale degli edifici esistenti potrà essere imposta dal Sindaco, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.

(3) Si intende per riqualificazione strutturale la eliminazione di soluzioni strutturali in totale disaccordo con le preesistenze, in particolare per quanto riguarda le coperture e quelle costituenti delle vere e proprie "stranezze" architettoniche non qualificate.

(4) Si intende per riqualificazione formale l'eliminazione di elementi formali deturpanti o comunque realizzati con materiali del tutto estranei alle preesistenze normali quali particolari tinteggiature e rivestimenti.

(5) La richiesta di riqualificazione da parte della Autorità dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata.

Art. 53 - Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati

(1) Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Sono comunque ammessi una tantum gli interventi di cui all'art. 33, comma 7°, punto e) della L.R. n° 56/77; purché risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza della distanza di m. 10,00 dai fabbricati latitanti e di m. 5,00 dai confini di proprietà.

Art. 54 - Interventi di completamento e nuovo impianto

(1) Si definiscono interventi di completamento quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

(2) Si definiscono interventi di nuovo impianto quelli rivolti all'utilizzazione di aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale ma in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Art. 55 - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà.

(1) Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:

a) Aree RR, PP e PPAs :

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni o ricostruzioni ove ammesse si osserveranno:
- la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo che per gli edifici fra cui sono interposti sedimi di strade pubbliche;
- le norme del codice civile per gli altri casi e per le distanze dai confini.

La distanza sarà di almeno mt. 5,00 qualora l'intervento previsto, con una sua parete finestrata, sia suscettibile di costituire un nuovo vincolo ad osservare una distanza superiore a m. 5 da parte della proprietà latistante, a prescindere dai confini di zona urbanistica;

b) Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e di nuovo impianto ed aree AS:

- distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a m. 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 m., sarà almeno resa pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio stesso.

c) Aree produttive, agricole e di verde privato e di per attrezzature sportive private:

- distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.

(2) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o di recupero, convenzionati.

(3) Valgono ancora le seguenti disposizioni:

- 1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.
- 2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo legale trascritto, fermo restando il rispetto della distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti norme;
- 3) Nelle aree a destinazione agricola limitrofe alle aree residenziali, per una fascia di profondità di m. 100, non è permesso edificare stalle, sili, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia agli insediamenti esistenti e previsti.

Art. 56 - Edifici esistenti ricadenti in fasce di rispetto

(1) Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione anche con recupero di volume e/o superfici esistenti per adeguamenti igienici e/o funzionali, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(2) Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti valgono le norme di cui al 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

(3) Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

(4) In particolare per gli edifici preesistenti compresi nelle fasce di rispetto del depuratore e delle opere di presa sarà ammissibile il recupero all'uso residenziale dei rustici residui e la realizzazione di

fabbricati accessori quali bassi fabbricati e tettoie, nell'ambito delle singole aree in proprietà alla data di adozione del progetto preliminare di Piano e salve le norme di zona. I bassi fabbricati e tettoie di cui sopra saranno esclusivamente ad integrazione di residenze già esistenti e non già a nuovi insediamenti.

Art. 57 - Ampliamento di edifici esistenti

(1) Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima fra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente fra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

Art. 58 - Bassi fabbricati - autorimesse - locali interrati - centrali termiche

(1) Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi, non più di ~~[v.6] 2,80~~ **2,90** m. all'estradosso se coperti a tetto piano e non più di m. 4,00 al punto più alto della copertura se coperti a falde; **[v.6] in ogni caso l'altezza a confine non potrà superare 2,90 m.**

L'altezza utile interna dei locali previsti con solaio strutturale intermedio, e perciò non a nudo tetto, dovrà essere inferiore ai m. 2,70 richiesta per l'abitabilità dei locali. I bassi fabbricati devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse private, magazzini commisurati alle sole esigenze famigliari, locali tecnici o a tettoie di uso rurale o assimilabile escluse comunque le abitazioni ed i laboratori.

(2) La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale più i bassi fabbricati) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone.

(3) I bassi fabbricati, escluse le tettoie aperte almeno su un lato completo, sono da computarsi(,) in cubatura; sono inoltre soggetti alle norme sulle distanze secondo i minimi stabiliti al precedente art. 55 salve le disposizioni che seguono.

(4) Sono esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dall'osservanza delle distanze da edifici e confini i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, soltanto qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i m. 1,20 (in media) dal piano di campagna sistemato e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno o il solaio stesso venga reso accessibile, carrabile o pedonabile.

(5) Per tutte le aree residenziali esistenti, già sedi di insediamenti abitativi, è ammessa, una tantum, la realizzazione di un basso fabbricato, esclusivamente ad uso box auto al servizio di abitazioni esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della P.R.G.C 1998 e prive di tale struttura. La superficie coperta dell'autorimessa non potrà essere superiore a mq. 24,00 per ogni unità abitativa servita. La realizzazione potrà avvenire anche in eccedenza alla cubatura e copertura realizzabili per lo specifico ambito, o in deroga alle norme delle zone di recupero, qualora non vi sia possibilità di realizzare nuova cubatura o non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto delle norme sulle distanze di cui al presente articolo o di altri vincoli urbanistici ed edilizi esistenti.

(6) I bassi fabbricati potranno comunque essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo della parete a confine non superi i ~~[v.6] 6,00~~ **12,00** m., l'altezza della copertura a confine non superi i m. ~~[v.6] 3,00~~ **2,90** e distanza dalle abitazioni non sia inferiore a m. 5,00; nei confronti dell'abitazione in proprietà potranno in alternativa venire eseguiti in aderenza. Inoltre i bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile. ~~[v.6] [v.3] Nelle aree agricole proprie (A), a parità delle altre condizioni contenute nel periodo precedente, l'ampiezza della parete a confine potrà avere sviluppo non superiore a 12,00 m.~~

(7) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di ampiezza ~~[v.3]~~ **superiore a quella prevista al comma precedente** qualora si comprovi di avere effettuato col

proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari che vincoli il coerente medesimo all'osservanza di una o entrambi le seguenti condizioni:

- rispetto delle seguenti distanze minime, per qualsiasi fabbricato, nei confronti del basso fabbricato in questione: m. 5,00 se la parete a confine non supera i 3,00 m. di altezza, e m. 10,00 se tale altezza è superiore;
- facoltà di effettuare l'aderenza al basso fabbricato in questione con altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto o parte dello sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

(8) Nelle aree di recupero, sarà sempre possibile realizzare l'aderenza sul confine ad altri fabbricati nelle operazioni previste all'art. 15 ed ai commi seguenti, salve le norme del Codice Civile ed i diritti di terzi. Per i bassi fabbricati interrati o seminterrati, ove ammissibili in contiguità a rilevati stradali, l'estradosso del solaio di copertura dovrà essere sistemato a verde con idoneo riporto di terreno vegetale e manto erboso.

(9) Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili su cui insistono, dove dovrà potersi inscrivere un cerchio di almeno m. 6,00 di diametro su superfici comunque adeguate al transito ed alla manovra di automezzi.

(10) Nelle aree RR, a qualsiasi avente titolo, la costruzione di nuove tettoie, aperte o chiuse, di norma al servizio delle attività agricole a "part-time" diffusamente praticate in zona, sarà concedibile, anche in deroga alle normative di zona, alle seguenti condizioni:

- siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
- rapporto di copertura riferito alla residua superficie libera da costruzioni: 10 % con un massimo di 100 mq; 25 mq. di superficie coperta saranno comunque consentiti;
- altezza massima alla gronda: 5,00 mt., ad un solo P.F.T senza solai intermedi salvo quello di copertura o di sottotetto che dovrà essere impostato a quota superiore a quella della gronda;
- materiali previsti: solo quelli tradizionali senza eccezioni (murature in mattoni a vista o intonacate, coperture con strutture a vista in legname e manto in tegole laterizie rosse, serramenti in legno o metallici di tipo semplice);
- destinazione: ricovero attrezzi, scorte, animali da cortile, macchine agricole e simili; è esclusa ogni possibilità di recupero di dette tettoie all'uso abitativo.

(11) In qualsiasi zona, salvi i vincoli di cui alle tavole di Piano, sono ammessi locali accessori o di servizio ad abitazioni od attività esistenti, non abitabili, e con gli stessi vincoli di destinazione di cui al 1° comma del presente articolo, realizzati totalmente interrati almeno su tre lati, salve le norme sanitarie e quelle del Codice Civile. L'estradosso di tali locali dovrà essere reso carreggiabile, oppure su di esso dovrà essere ristabilito il manto vegetale e la piantumazione preesistente.

(12) In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle aree di nuovo impianto di qualsiasi tipo, è ammessa la realizzazione di locali ad uso centrale termica con superficie di calpestio non superiore a quella minima corrente di norma, attualmente pari a mq. 6,00, al di fuori dei conteggi planimetrici e volumetrici, salve le norme di distanza del Codice civile e quelle di sicurezza. I locali C.T. di cui sopra dovranno essere di norma addossati ad edifici preesistenti e risolti con la migliore soluzione planimetrica possibile e nel rispetto dei materiali e tipologie tradizionali.

(13) Fatte salve tutte le disposizioni precedenti del presente articolo, i bassi fabbricati e le tettoie esistenti e condonati con regolare procedura di sanatoria in zone agricole e di verde privato, non potranno essere ulteriormente ampliati ma saranno solo assoggettabili a manutenzione ordinaria, straordinaria ed a riqualificazioni strutturali o formali. Saranno altresì ammesse la ristrutturazione integrale e la ricostruzione totale o parziale qualora i manufatti in oggetto siano resi conformi a tutte le norme di distanza da edifici, confini e strade e le altezze in progetto siano rese conformi a quelle massime previste rispettivamente per i bassi fabbricati o tettoie, anche quando le altezze dei rispettivi fabbricati condonati preesistenti siano eccedenti rispetto a quelle di norma. La tipologia di detti fabbricati ristrutturati o ricostruiti sarà di norma in muratura intonacata o in laterizi a facciavista con struttura di copertura in legname e tegole laterizie. Nel complesso, salvo che per la superficie coperta che non può essere superiore a quella preesistente per ogni categoria di fabbricato (basso fabbricato o tettoia), la ricostruzione dovrà configurare un manufatto eseguito nel rispetto delle presenti N.d.A. Tali manufatti o fabbricati non saranno recuperabili all'uso abitativo ma resteranno con gli usi propri ai bassi fabbricati o tettoie come definiti nel presente articolo.

(14) Per i fabbricati analoghi a quelli del comma precedente ma siti in altre zone di Piano sono prescritte gli stessi tipi di intervento di cui al comma precedente salva la possibilità di integrazioni o ampliamenti ammessi dalle norme e dai parametri di zona e salva l'attenzione a rendere comunque tali manufatti in accordo con la tipologia degli edifici principali esistenti sul lotto.

Art. 59 - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria.
Distributori di carburante

(1) I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, come cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di pompaggio e simili, sia di superficie che di sottosuolo, saranno sempre ammissibili in ogni zona del P.R.G. e potranno essere realizzati con la superficie, il volume e l'altezza adeguati alla funzione.

(2) Quando tali opere non abbiano carattere provvisorio o comunque temporaneo, dovranno essere realizzate con forma e materiali per quanto possibile in accordo con l'ambiente.

(3) Tali fabbricati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile, per quanto riguarda distanze da edifici e confini. La distanza dai cigli delle strade non sarà inferiore a m. 1,00. Distanze maggiori potranno essere richieste dagli Enti proprietari delle strade in ragione di altre norme vigenti e di disposizioni di competenza degli Enti stessi relative a problemi generali di viabilità e di sicurezza ed a quelli connessi al sito di impianto dell'infrastruttura.

(4) Sono salve disposizioni più restrittive e comunque quelle eventualmente vigenti per i singoli impianti.

(5) Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto di strutture in proprietà ad Enti sovracomunali, salvo il N.O. degli Enti interessati (Provincia, Regione, Anas, ecc.). Uguali modalità saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante ammissibili in qualsiasi zona salve altre norme di leggi o regolamenti vigenti.

Art. 60 - Aree di parcheggio

(1) Nelle aree esterne ai vecchi nuclei (RR), l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

A) per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative: 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale;

B) per uso terziario, per mq. di superficie utile:

- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo mq. 0,50

- attrezzature ricettive mq. 0,50

- uffici mq. 0,30

- commercio:

a) solo per superfici di vendita superiori a mq. 100 : mq. 0,50

(2) E' salva in ogni caso la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'art.21 della L.R.56/77; **[v.7] valgono in ogni caso e prevalgono le disposizioni di dotazione di parcheggio di cui all'art. 80 comma (3) e (7).**

(3) Le superfici di cui al precedente 1° comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. o all'interno delle costruzioni o dei lotti edificati o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.

Capo III.2 - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 61 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

(1) A norma **[v.7] del comma 5** dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

(2) [v.7] In caso di realizzazione di nuovi insediamenti commerciali il rilascio della relativa autorizzazione e del permesso di costruire avverrà contestualmente nel caso di interventi con superficie lorda di calpestio non superiore a 4.00,00 mq e superficie di vendita non superiore a 1.500,00 mq; negli altri casi il rilascio del permesso di costruire è subordinato ai disposti di cui al comma (7) e successivi della L.R. 56/77.

Art. 62 - Vincoli di rischio geologico

(1) Lo studio geologico allegato al P.R.G.C. 1998 contiene, oltre allo studio geomorfologico del territorio comunale, alla Carta di Sintesi, anche la parte di geologia tecnica che si articola in schede e carte tecniche per le varie zone di Piano.

Tali schede definiscono per ogni zona la classe di rischio geologico relativo, con particolari raccomandazioni operative o di ulteriore approfondimento delle analisi in sede di intervento e/o puntuali prescrizioni vincolanti l'intervento stesso.

(2) Si precisa perciò che ogni intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente tenere conto:

- 1) delle prescrizioni operative e procedurali di cui al D.M. LL.PP. 11-03-88, e circ.LL.PP 24-9-88 N. 30483;
- 2) delle prescrizioni contenute nelle schede della relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. e del parere o prescrizioni della Regione Piemonte, Settore Prevenzione Territoriale Rischio Geologico;
- 3) delle successive prescrizioni del presente articolo.
- 4) della normativa relativa alle aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito. Gli interventi in tali aree sono soggetti alla autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77, ed alle procedure di cui alla L.R. n 45/89.

(3) Per edifici di qualsiasi tipo, per manufatti vari non interessanti direttamente le sistemazioni di alvei o opere di sistemazione dei terreni e per le nuove recinzioni anche parzialmente in muratura, sono costituite le seguenti fasce di rispetto:

- nelle aree agricole "A" di Piano, una fascia di m. 50 dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale) dei canali di irrigazione: Naviglio di Ivrea, canale Livorna e Canale consorziale di Cigliano.
- analogamente per tutti gli altri canali evidenziati nella Carta di Sintesi è individuata una fascia di 50 metri.
- per tutto il corso del fiume Dora Baltea è prevista una fascia di rispetto di 100 m.

La definizione di dette fasce è contenuta nelle tavv. 2 e 2bis ed in scala maggiore nelle tavv. 3, 4a, 4b, 5, di Piano. Le fasce di cui sopra sono anche definite come aree con classe di rischio IIIa.

Sono salve in ogni caso le prescrizioni del P.S.F.F e della articolazione delle aree di rischio di cui alla relazione geologica e Carta di Sintesi.

(4) La classificazione delle aree nelle classi I,II,III, IIIA,IIIb,IIIc, ecc P definita secondo le specificazione della Circ. 7/LAP/96 e secondo la Nota Tecnica Esplicativa successiva (dic. 99) e gli interventi in dette aree devono rispettare le prescrizioni ivi contenute eventualmente ed ulteriormente dettagliate nella relazione geologica del Piano e nelle Schede di zona allegate.

In particolare:

- Le aree inedificate con classificazione di rischio IIIa sono inidonee a nuovi insediamenti;
- Nelle aree con classificazione di rischio IIIb4 (Cascina Dossi) anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.
- Nelle aree con classificazione di rischio IIIc non P più proponibile una ulteriore utilizzazione urbanistica del patrimonio esistente rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla L. 09.08.1908 n. 445, nonchè le disposizioni di leggi di settore e le procedure di cui all'art. 40 delle N.d.A. del P.A.I.

(5) Altre prescrizioni:

- a) per le recinzioni totalmente a giorno in paletti e rete metallica su cordoli di fondazione di altezza non superiore a 30 cm. le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono ridotte rispettivamente a m. 5 in genere ed a m. 50 per la fascia lungo il Fiume Dora Baltea;
- b) non è ammessa la copertura di corsi d'acqua, principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

- c) le opere di attraversamento stradale su corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche della portata di massima piena. Tali verifiche, ad esclusione di quelle relative ai canali di irrigazione, dovranno comunque raddoppiare le portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido. La larghezza dell'opera di attraversamento non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.
- d) nel caso di rifacimento di tratti intubati gli alvei devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non é fattibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili ed, ove occorra, transitabili;
- e) non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
- f) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;

(6) Inoltre, in generale, e soprattutto in merito alla stabilità dei versanti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) Ogni tipo di intervento riguardante il suolo, sull'intero territorio comunale deve rispettare la normativa vigente ed in particolare il D.M. 11-03-88 ed ogni sua successiva modifica o integrazione.
- 2) In sede esecutiva ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari dovrà essere subordinato ad indagine relative alla regimazione delle acque piovane ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Dovranno essere accuratamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale). Il progetto dovrà dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.
- 3) Nella progettazione di esecuzione di ogni parte di intervento che riguarda in qualche modo il suolo dovranno essere tenute in debito conto tutte le tipologie di dissesto possibili. In fine le perizie geologiche dovranno dimostrare che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.

E' comunque fatto divieto assoluto di eseguire interventi edificatori (fatti salvi gli interventi di sistemazione idrogeologica di manutenzioni e di restauro di edifici) in tutte le aree, definite dalla Relazione Geologica o da future determinazioni, come "aree di frana" o "aree di dissesto" ed in tutte le aree in cui si è a conoscenza di avvenuti dissesti.

(7) Ove ricorra il caso, aree di dissesto o esondabili attualmente non previste dal P.R.G. vengono delimitate con Deliberazione Consigliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

(8) Per gli interventi nelle aree ricadenti nelle fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F. - fiume Dora Baltea) devono comunque essere rispettati i disposti di cui agli artt. 6, 7, 14, 15, 16 delle Norme di Attuazione del P.S.F.F. per quanto riguarda le attività e gli interventi vietati e consentiti in dette fasce.

Art. 63 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

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

(2) Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n° 56/77, non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Art. 64 - Accessi controllati -

(1) Ove sia indicato topograficamente o normativamente, dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi, il vincolo di accesso controllato, nel senso di accesso definito con specifiche caratteristiche ed in particolare da una posizione fissa o condizionata in relazione alle infrastrutture viarie preesistenti, non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada dai singoli edifici, né l'apertura di altre derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici. Sono salve le norme del D.L. 30-04-92, n. 285.

Art. 65 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939

(1) Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Art. 66 - Vincolo ai sensi della L. 1497/1939

(1) Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette o assoggettate in futuro a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939, sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n.616/1977, o comunque dovranno seguire l'iter di approvazione previsto da norme statali o regionali vigenti al momento.

Titolo IV - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Capo IV.1 - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.

Art. 67- Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Reg. Generale

(1) Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:

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

(2) L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma di attuazione, qualora il Comune sia obbligato alla formazione dello stesso o adotti comunque il P.P.A.

(3) Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457;
- 4) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R.56/77.
- 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata.;
- 6) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.

(4) Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.

(5) In sede di formazione del Programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consigliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

(6) In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti

immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

(7) Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n.56/77.

Art. 68 - Il Programma di attuazione

(1) Il Programma di attuazione è adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77, ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art.35 della predetta Legge Regionale.

(2) Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:

- a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G. nell'arco di validità del programma;
- b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
- c) la eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.

(3) Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione ai sensi di legge.

(4) Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.

(5) L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.

(6) In assenza di adozione facoltativa dei P.P.A. la condizione di esistenza del P.P.A. citata nelle presenti norme si intende sostituita da preventiva specifica deliberazione consigliare relativa all'argomento in questione.

Art. 69 - Concessione e autorizzazione

(1) A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite al titolo II delle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo 3° comma.

(2) In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) restauro risanamento e ristrutturazione di edifici;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni; secondo le specificazioni dell'art. 48 della L.R.565/77;
- d) demolizione parziali e totali di edifici e manufatti;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi e altre attrezzature all'aperto;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti; sono invece escluse le sole opere di posa degli impianti di pubblica utilità e le relative eventuali opere di stretta pertinenza (scavi, posa palificate e mensole ecc.); sono comunque soggetti a concessione tutti i manufatti contenitori praticabili relativi agli impianti stessi;

m) apertura ed ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera b) del comma seguente;

o) costruzioni temporanee e campeggi;

p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

(3) Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

a) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le specificazioni di cui all'art. 7 della L. 25/3/82 n. 94;

b) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;

c) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni;

d) il taglio dei boschi, con esclusione dei boschi cedui, e l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;

e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

f) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento, e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;

g) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili;

h) le opere indicate all'art. 7, 2° comma della Legge 25/3/82 n° 94.

(4) Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 2° comma;

b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;

d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

(5) Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (Concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.

(6) Sono salve le disposizioni relative alla procedura di "Denuncia di inizio attività" per cui si applicano le norme di cui all'art. 4, comma 7, L. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 662/96 e/o altre norme statali o regionali vigenti al momento.

Art. 70 - Condizioni per il rilascio di concessioni

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

(2) L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28/1/1977 n. 10.

(3) In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28/1/1977 n.10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

(4) Le opere di urbanizzazione eseguite da concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

(5) Nelle aree destinate ad usi extraagricoli, o ad essi assimilabili comprese nel P.P.A. ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla all'usabilità, può essere rilasciata solo su aree dotate di urbanizzazione primaria di 1° livello o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle stesse contestualmente alle opere oggetto della concessione.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

(6) Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di urbanizzazione primaria di 1° livello di cui all'art. 7, 1° comma.

Art. 71 - Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi

(1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri urbanistici ed edilizi fissati dalle presenti norme e nell'allegato quadro sinottico, (tabella C).

(2) Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria,

a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;

a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. In tal caso gli indici fondiari quando definiti, determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.

B) Interventi di demolizione e ricostruzione in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera D): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto o di impianto esistente confermato: la quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici di utilizzazione per le superfici relative.

F) Interventi in aree predestinate al recupero edilizio-produttivo: i particolari valori parametrici relativi sono fissati nell'articolo relativo alle aree stesse.

G) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento secondo i tipi di colture in atto o in progetto come precisato all'art. 25 della L.U.R.

H) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

(3) Nei casi in cui vengono prescritti sia indici volumetrici che di superficie, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

(4) L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 72 - Capacità insediativa

(1) Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

(2) Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume:

a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc 90/ab.

b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali : mc 120/ab.

Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo V.1 - NORME FINALI

Art. 73 - Deroghe

(1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie, ai volumi edificabili ed al rapporto di copertura.

(2) E' altresì ammessa deroga alla destinazione di uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

(3) I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale. Si richiamano inoltre le prescrizioni e procedure contenute nella circolare regionale 21/URE-del 30.12.1991.

Art. 74 - Norme in contrasto

(1) Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Art. 75 - Costruzioni temporanee e campeggi; depositi materiali

(1) Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

(2) Il Piano non definisce aree per il campeggio permanente. Gli attendamenti temporanei, esclusi quelli delle Forze Armate, sono soggetti ad autorizzazione.

(3) Non è consentito l'uso di aree come deposito permanente a cielo aperto di rottami di qualsiasi genere fuori dagli ambiti delle attività industriali ed artigianali; in ogni caso i depositi di rottami ed in genere i nuovi depositi di materiali che possano creare un disturbo alle visuali dalle aree residenziali e dalle strade sovracomunali di attraversamento del territorio devono essere schermati alla vista da opportune siepi o quinte verdi.

(4) La realizzazione di tettoie o box temporanei aperti o chiusi, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta venga adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine che non sarà superiore ai tre anni.

(5) Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose ed ove possibile, rispettare i vincoli e le distanze di zona.

Capo V.2 - NORME TRANSITORIE

Art. 76 - Domanda di concessione - Opere interne - Denuncia di inizio attività

(1) La domanda di concessione per eseguire lavori previsti dalle presenti norme, redatta in carta da bollo (ove richiesto dalla normativa sul bollo) e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.

(2) Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) il nome e la residenza dell'aspirante concessionario e del proprietario dell'immobile se persona diversa dalla precedente;

- b) l'oggetto della richiesta: concessione o autorizzazione;
- c) il titolo del progetto oggetto della concessione richiesta o comunque una sintetica elencazione delle opere richieste;
- d) la data della richiesta.
- (3)** Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione del titolo per richiedere la concessione o autorizzazione.
- (4)** Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
- (5)** Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configura come lottizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.
- (6)** Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° c. dell'art. 46 della L.R. citata.
- (7)** A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:
- a) corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune a richiesta del concessionario, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato ed esatta indicazione delle opere con la stessa simbologia dello strumento urbanistico, ai fini dell'aggiornamento dello stesso.
- b) planimetria catastale della località, in scala non inferiore a 1:1000 (o catastale), estesa per un raggio di almeno m. 50 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, la precisa ubicazione prevista per le opere progettate con le distanze dai confini e da altri edifici e le eventuali quote altimetriche ove necessarie per definire al meglio le caratteristiche del suolo e delle opere; compresa ancora l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle eventuali recinzioni, aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un elemento o quota fissa identificabili sul terreno, per un'estensione a monte e valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:200 in genere e non inferiore ad 1:100 per edifici residenziali;
- e) documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi esterni su edifici esistenti. La documentazione fotografica potrà essere richiesta in ogni altro caso.
- (8)** Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
- (9)** L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
- (10)** Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere. Tale relazione, nei casi di modesta entità potrà fare parte integrante della domanda.
- (11)** I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7.
- (12)** Tutti gli atti tecnici precedenti dovranno essere muniti di intestazione in cui risultino chiaramente il titolo dell'opera, i nominativi del richiedente e del progettista con relative firme.
- (13)** Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

(14) I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

(15) Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

(16) L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore della pratica una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione ed tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

(17) Non si dà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

(18) Per le opere interne è salvo quanto stabilito all'art. 26 della L. 28/02/85 n.47 e/o da altre norme statali o regionali vigenti al momento.

(19) Per quanto riguarda la procedura di "Denuncia di inizio attività" si applicano le norme di cui all'art. 4, comma 7, L. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60, L.662/96 e/o altre norme statali o regionali vigenti al momento.

Art. 77 - Requisiti di abitabilità

(1) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza media minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70, mentre nei corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli è stabilita in m. 2,40.

(2) Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari a m. 2,40.

(3) Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui al D.M. 5/7/1975 relativi ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.

(4) I disposti di cui agli artt. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumenti delle unità alloggio.

(5) Sono salve le norme regionali relative alle altezze minime previste nel caso di recupero di sottotetti ai sensi della L. 21/98.

Art. 78 - Norme transitorie

(1) Le norme di cui ai precedenti articoli compresi nel Capo V.2 - Norme transitorie, sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato. Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio.

Art. 79 - Osservanza di norme di leggi vigenti

(1) Per tutto quanto non previsto dalle presenti N.d.A. valgono le disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di leggi statali e regionali vigenti al momento dei singoli interventi.

Art. 80- Integrazione con i contenuti degli indirizzi e dei criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28-1999 così come approvati nella D.C.R. Piemonte 29-10-1999, N. 563-13414

(1) Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici

Ai sensi e per effetti del D.lgs 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563-13414, si riconoscono i seguenti addensamenti e localizzazioni come perimetrati nell'apposita tavola di piano allegata:

ADDENSAMENTO O LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE
<p style="text-align: center;">A.1 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI</p> <p>Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale.</p> <p>Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della l.r. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i comuni delimitano l'addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate.</p> <p>I comuni formati da più quartieri hanno un solo addensamento A.1.; i comuni derivanti dall'aggregazione amministrativa di più centri urbani possono avere tanti addensamenti A.1. quanti sono i centri che hanno subito il processo di aggregazione.</p> <p>I comuni la cui zona centrale si trovi, al momento dell'entrata in vigore della presente deliberazione, priva di esercizi commerciali sono tenuti a circoscrivere l'area urbana centrale di antica formazione anche facendo riferimento alla perimetrazione di cui all'articolo 24 della l.r. 56/1977, equiparandola all'addensamento A.1</p>	<p>Centro storico urbano come individuato in cartografia.</p>
<p style="text-align: center;">A.5. ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI (ARTERIALI)</p> <p>Si riconoscono in ambiti extraurbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1., A.2., A.3., A.4.. Gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare. La delimitazione non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare; può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti. L'intero addensamento è riconosciuto previa approvazione da parte del comune del progetto unitario di coordinamento che deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 20 della l.r. 40/1998, dell'intera area dalla quale discenderanno le indicazioni relative alle mitigazioni necessarie. L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è subordinata ad obbligatorio parere della provincia che si</p>	<p>ARTICOLO 23) AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: GENERALITA'. ARTICOLO 26) AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO ARTICOLO 27) AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO</p>

esprime, nel rispetto dei tempi e dei modi di cui all'articolo 16 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, in conformità al proprio piano territoriale vigente con particolare riguardo al sistema della viabilità o in sua assenza o quando lo stesso non sia conforme alla presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 12, 13, 16, 17, 22, 24, 25, 26 e 27 con particolare riguardo al sistema della viabilità. In caso di decorrenza del termine massimo di sessanta giorni senza che sia stato comunicato il parere e senza che la provincia abbia rappresentato esigenze istruttorie, è facoltà dell'amministrazione richiedente di procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere. Il progetto unitario di coordinamento è altresì condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti a permesso a costruire; può essere attuato anche per parti con strumento urbanistico esecutivo (SUE) o con permesso a costruire convenzionato. Tali addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso, almeno, i seguenti parametri orientativi: 1) numero degli esercizi presenti (parametro Q.5) e relativa quantità di superficie di vendita o esposizione cumulata (parametro F.5), ubicati lungo un fronte di strada extraurbana, la cui lunghezza è espressa in metri lineari (parametro P.5). Il prospetto 3 che segue indica gli ordini di grandezza, per ciascuno dei parametri, a cui fare riferimento per l'individuazione dell'addensamento commerciale extraurbano (arteriale). L'ordine di grandezza dei parametri s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. E' facoltà dei comuni derogare con relazione motivata ad uno solo di tali parametri riducendone il valore di non più del 40 per cento.

(2) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo

Ai sensi e per effetti del D.lgs 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563-13414, così come modificato dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, si definisce come vincolante, fatta salva ogni successiva eventuale modifica, la seguente tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo:

TABELLA di compatibilità							
TIPO DI COMUNE: COMUNI SUB POLO DELLA RETE PRIMARIA, COMUNI INTERMEDI E comuni turistici (NON COMPRESI NEI PRECEDENTI) CON MENO DI 10.000 ABITANTI							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	151-250	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	NO	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500	NO	SI	NO	NO	SI	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	NO	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	NO	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1500	NO	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	NO	SI (5)	SI (4)	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO	NO	SI	NO	SI (2)
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (2)	NO	SI (3)	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:
(1) Solo nei centri commerciali compatibili con la presente tabella
(2) Solo fino a mq. 3.000
(3) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b)
(4) Solo fino a mq. 1.800
(5) Solo fino a mq. 2.500

Sono riportate in grassetto le modifiche apportate alla tabella 4 della D.C.R. Piemonte 59 - 10831 del 24/03/2006

In relazione all'addensamento A1 e in base a quanto detto fino ad ora emerso dall'analisi della rete distributiva esistente, per quanto riguarda gli addensamenti non si può che confermare quanto già stato riconosciuto dalla precedente programmazione.

(3) Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali

Ai sensi e per effetti del D.lgs 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563-13414, così come modificato dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale, come riconosciute all'articolo 1 del presente articolato e perimetrate nell'allegata tavola di P.R.G.C., sono individuate e normate nei precedenti articoli delle N.T.A e dal successivo comma 7.

(4) Limiti d'insediamento commerciale relativi ai beni culturali ed ambientali

Ai sensi e per effetti del D.lgs 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563-13414, così come modificato dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, per quanto attiene ai limiti

d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme contenute nei precedenti articoli delle N.T.A.

(5) Limiti a cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale
Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 – 13414, così come modificato dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, per quanto attiene i limiti cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale, limiti già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme contenute nei precedenti articoli delle N.T.A.

(6) Destinazioni d'uso

Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 – 13414, articolo 24, così come modificato dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, a parziale integrazione di quanto previsto dal P.R.G.C., si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale debba avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14 e 16 della precitata D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 – 13414 ess.mm.ii., oltre che con la tabella dell'articolo 2 del presente articolato, senza imposizioni di tipo quantitativo o numerico ed anche superando le limitazioni funzionali – tipologiche previste per le sole aree produttive.

Restano validi i rapporti percentuali tra le funzioni insediate e/o da insediare previste dal piano e prescritte per le varie aree normative.

In particolare si specifica che: la destinazione d'uso commerciale, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali e strumenti urbanistici esecutivi (SUE), è univoca e deve essere individuata in sede di adeguamento dei piani regolatori generali nel rispetto dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo) secondo i seguenti principi:

ESERCIZI DI VICINATO: da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

ESERCIZI DI VICINATO: sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, di cui agli articoli 13 e 14 della D.C.R. purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23, della precitata D.C.R. e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali di cui agli articoli 13 e 14 della D.C.R., salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23, della precitata D.C.R. e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

(7) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo

Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 – 13414, si definisce come vincolante e non derogabile, fatta salva ogni eventuale successiva modifica, la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per gli esercizi di vicinato, compresi quelli organizzati nella forma di media o grande struttura di vendita, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla suindicata tabella.

E' comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della L.R. n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, dell'art. 25 della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 - 13414 è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15 della medesima D.C.R., e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 dell'art. 25 della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 – 13414, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'articolo 2 della legge 24/03/1989, n. 122.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

(8) Verifiche di impatto ambientale sulla viabilità

Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 – 13414, articoli 26 e 27, per quanto attiene alle verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative, sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata.

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, oltre a essere sottoposte a piano unitario di coordinamento, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbanoperiferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

In particolare per l'addensamento A5 è stato predisposto e approvato il relativo Progetto Unitario di Coordinamento che definisce le linee di intervento per la viabilità principale. Le eventuali conferenze dei servizi per il rilascio di autorizzazioni potranno definire e modificare nei particolari le soluzioni viabilistiche previste; non è considerata variante la viabilità scaturita dalla Conferenza dei Servizi.

(9) Correlazione tra autorizzazioni commerciali e titoli edificatori

Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/198, della L.R. 28/1999 e della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 – 13414, per quanto attiene al rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie (premessi di costruire ex D.P.R. 380/2001) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della medesima D.C.R.

(10) Procedura per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture di vendita con superficie di vendita sino ai 1.500,00 m² avviene secondo le modalità indicate nei paragrafi seguenti, nel rispetto della compatibilità territoriale dello sviluppo definita dal precedente comma 2.

Tale definizione prevede che in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 28/1999 e dalla D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 – 13414, le medie strutture di vendita siano insediabili, a livello territoriale, solo ed unicamente negli addensamenti e nelle localizzazioni individuate nel presente piano di adeguamento.

L'istanza di autorizzazione per le medie strutture di vendita deve essere presentata al Comune, utilizzando la modulistica di cui all'allegato C alla D.G.R. n. 43 - 29533 del 01/03/2000, integrata con D.G.R. n. 80 - 29886 del 10/04/2000.

Per la compilazione della modulistica si fa presente che la dichiarazione del rispetto, relativamente al locale, dei regolamenti locali, di polizia urbana, annonaria, igienico – sanitaria e dei regolamenti edilizi, va inteso nel senso di rispetto da accertare al momento dell'attivazione dell'esercizio e non all'atto di presentazione della domanda.

Nell'istanza dovranno essere dichiarati, a pena di inammissibilità:

- il settore o i settori merceologici;

- il possesso dei requisiti professionali in caso di richiesta di autorizzazione per il settore merceologico alimentare, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 114/1998;
- l'ubicazione dell'esercizio;
- la superficie di vendita dell'esercizio;
- l'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art.5, comma 2, del D.Lgs. 114/1998;

In caso di società, il possesso di uno dei requisiti di cui al comma 4, lettera b) è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona preposta specificamente all'attività commerciale.

L'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente, a pena di nullità; la sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione ove sia apposta in presenza del dipendente addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, anche non autenticata, del documento di identità del sottoscrittore.

All'istanza di autorizzazione deve essere allegata la documentazione comprovante la conformità dell'intervento al presente piano di adeguamento.

Stante il disposto dell'art. 26, comma 6 e seguenti della L.R. 56/1977, la domanda va altresì corredata con la documentazione necessaria per ottenere il rilascio del permesso di costruire.

Il Responsabile del procedimento, ricevuta l'istanza:

- effettua la verifica della stessa e, nel caso di incompletezza o irregolarità richiede all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento;
- effettua la verifica della sussistenza dei requisiti essenziali e dei presupposti necessari per svolgere l'attività, nonché dalla sottoscrizione, qualora rilevi l'insussistenza di uno dei requisiti essenziali, dichiara l'inammissibilità della domanda e ne dispone l'archiviazione;
- esamina; accertandone la completezza, la documentazione allegata alla domanda e, qualora rilevi l'incompletezza o l'irregolarità della documentazione pervenuta, richiede all'interessato la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire entro il termine dei 30 gg. successivi, pena l'eventuale improcedibilità della domanda, se e in quanto gli elementi integrativi mancanti siano tali da non consentire la valutazione dell'intervento rispetto al presente piano di adeguamento;
- provvede all'acquisizione dei pareri, intese o assenti necessari all'espletamento delle verifiche di compatibilità, trasmettendo, a ciascuno degli uffici comunali competenti, la documentazione relativa ai vari aspetti (urbanistica, trasporti, commercio, etc); ai fini della necessaria correlazione dei procedimenti di rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione commerciale per la contestualità del rilascio dei suddetti atti, nonché per il rispetto dei tempi prescritti per il rilascio delle autorizzazioni, viene indetta apposita conferenza dei servizi ai sensi della legge 241/1990 e 127/97; la data della conferenza è fissata nella stessa nota di acquisizione parere;
- provvede a tutti i necessari adempimenti istruttori, atti a verificare la conformità dell'istanza al presente piano di adeguamento;
- terminata la fase istruttoria, rilascia l'autorizzazione o comunica, entro il termine tassativo di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il provvedimento di diniego.

Ai sensi del disposto dell'art. 26, commi 6 e seguenti della L.R. 56/1977 e s.m.i., il rilascio dell'autorizzazione commerciale e del permesso di costruire avverrà contestualmente nel caso di interventi con superficie lorda di calpestio non superiore a 4.000,00 m² e superficie di vendita non superiore a m² 1.500,00.

Negli altri casi il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica secondo le disposizioni di cui ai commi successivi del medesimo art. 26, citata L.R. 56/1977.

(11) Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita sino ai 150 m² degli esercizi di vicinato avviene secondo le modalità indicate dall'art. 7 della D.lg. n. 114/98, attraverso la compilazione della modellistica di cui all'allegato C alla D.G.R. n. 43 - 29533 del 01/03/2000, integrata con D.G.R. n. 80 - 29886 del 10/04/2000.

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 114/98 e dall'art. 24 della D.C.R. Piemonte 29/10/1999, n. 563 - 13414 gli esercizi di vicinato (sino a 150 m² di superficie di vendita) possono essere attivati in tutto il territorio comunale con destinazione urbanistica non agricola, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni normative igienico sanitarie e quant'altro normate in materia urbanistico edilizia.

Allegato B	PRGC	Var. 9	2010 Uso del suolo - Aree per servizi e attrezzature										Totali						
			Urb. 1		Urbanizzazione secondaria		Interesse Comune		Verde gioco/sport		Urbanizzazione indotta								
			Verde / Parch. di quartiere esistente mq	previsiti mq	Istruzione esistente mq	previsiti mq	totali mq	totali mq	Verde esistente mq	previsiti mq	totali mq	Parcheggi pubblici esistente mq		previsiti mq	totali mq				
1			0		0	725											0	725	
2			0	900		900												0	900
3			0	2.380		2.380												0	2.380
4			0		0	3.160												0	3.160
5			0		0	780			780									0	780
6			0		0					2.453								0	2.453
7			0		0	250			250									0	250
8			0		0					4.107								3.682	7.789
9			0		0						3.350							0	3.350
10			0		0	360			360									0	360
11			0		0						7.050							0	7.050
12			0		0						1.400							0	1.400
13			0		0					3.200								2.000	8.200
14			0		0						1.800							0	1.800
15			0		0	6.600						6.600						0	6.600
16			0		0	1.100			1.100									0	1.100
17(AS4)			0		0	3.500			3.500									0	3.500
18			0		0					10.000								2.000	34.700
P1			0		0													200	200
P2			0		0													180	180
P3			0		0													390	390
P4			0		0													300	300
P5			0		0													350	350
P6			0		0													350	350
P7			0		0													890	890
P8			0		0													1.200	2.400
P9			0		0													970	970
P10			0		0													150	150
P11			0		0													250	250
totale			0	0	0	3.280	10.485	5.990	16.475	26.600	32.460	59.060	2.270	11.842	14.112			92.927	

