

**REGIONE PIEMONTE**



**PROVINCIA DI TORINO**

**COMUNE DI BRUINO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
P.R.G.C.**

**VARIANTE STRUTTURALE**

**D.G.R. n. 20-2116 del 7 febbraio 2006**

**B.U.R. n. 7 del 16/02/2006**

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**VARIANTE PARZIALE N. 5**

**PROGETTO DEFINITIVO**

PROGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 5

Settore Tecnico Comunale

Arch. Giancarlo BOLOGNESI

Data Dicembre 2007

**INDICE**

TITOLO I • GENERALITA'	1
ART. 1 ESTENSIONE ED EFFICACIA DELLA VARIANTE DI P.R.G.	1
ART. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE DI P.R.G.	1
ART. 3 AMBITI TERRITORIALI	2
ART. 4 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	2
ART. 6 STANDARD E CONNESSIONI FUNZIONALI	3
ART. 7 BARRIERE ARCHITETTONICHE	5
TITOLO II • NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO	6
ART. 8 GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	6
ART. 9 APPLICABILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	6
ART. 10 INTERVENTO DIRETTO	7
ART. 11 MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO	7
TITOLO III • PRESCRIZIONI OPERATIVE	9
ART. 12 CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO	9
12.1 - Categoria A	9
12.2 - Categoria B	9
12.3 - Categoria C- C*	9
12.4 - Categoria D	9
12.5 - Categoria ZA	9
12.6 - Categoria M	9
12.7 - Categoria E	9
12.8 - Categoria F	9
12.9 - Categoria TR	9
12.10 - Categoria AS	9
12.11 - Categoria CO - A1 - A4 - L1 - L2	9
12.12 - Categoria S – SS	9
ART. 14 TIPI DI INTERVENTO	11
14.1 - AREA A-	13
14.2 - AREE B-	13
14.3 - AREE C- C*	14
14.4 - AREE ZI-ZIC- ZICC- ZRU - SS	14
14.5 - AREE ARTIGIANALI ZA-	14
14.6 - AREE MISTE M-	15
14.7 - AREE AGRICOLE E-	15
14.8 - AREE F-	16
14.9 - AREA TERZIARIA TR-	17
14.10 - AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE AS-	17
14.11 - AREE PER ATTIVITA' E USI COMMERCIALI - A1 - A4 - L1 - L2 (ai sensi del D.Lgs n° 114/98)	17
14.11.1 Classificazione del comune e definizione del centro urbano	17
Inoltre sui tratti fronteggianti i lotti residenziali è richiesta la formazione di fascia di verde con piantumazione di alberi ad alto fusto, profonda 20 mt.	22
14.12 - AREE PER SERVIZI-	22
14.13 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI AREA - EDIFICI NON UTILIZZATI	23

ART. 15	SPECIFICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI.....	23
15.1	- Quota di imposta del piano terra delle costruzioni .....	23
15.3	- Utilizzazione della superficie fondiaria.....	24
ART. 17	STRADE, FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE.....	26
ART. 18	UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE .....	28
ART. 19	ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO, SPONDE DEL TORRENTE, CANALI....	29
	PER TUTTE LE ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO, ANCHE NON INDICATE DAL PRESENTE PIANO, MA PREVISTE DA PRESCRIZIONI DI LEGGE, VARRANNO I LIMITI DERIVANTI DAL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 27 DELLA L.U.R. E DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 14 DELLE PRESENTI NORME, CORRISPONDENTI AI TIPI DI AREE RICADENTI NEI VINCOLI DI CUI AL PRESENTE TITOLO.....	29
ART. 20	AREE "IDR" .....	30
	CON RIFERIMENTO ALL'INDAGINE GEOLOGICA (TAV. 5 "CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA FALDA SUPERFICIALE"), ALLEGATA ALLA PRESENTE VARIANTE DEL P.R.G.C., NELLE AREE CON SIGLA IDR, INDIVIDUATE NELLE TAVOLE 2, 3 EST, 3 OVEST, I VALORI DELLA SOGGIACENZA DELLA FALDA SUPERFICIALE SPAZIANO DA 0 A -3MT E DA -3 A -5MT E QUINDI COSTITUISCONO UNA LIMITAZIONE PER EVENTUALI OPERE IN SOTTERRANEO (CANTINE, GARAGE, LOCALI DI DEPOSITO, ECC.).....	30
	TITOLO IV • NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO.....	31
ART. 21	TIPI DI INTERVENTO.....	31
21.1	- Manutenzione ordinaria: M.O.....	31
21.2	- Manutenzione straordinaria: M.S.....	32
21.3	- Restauro e risanamento conservativo.....	33
21.3.1	- Restauro conservativo statico ed architettonico: Res.....	33
21.3.2	- Risanamento conservativo: R.C.....	35
21.4	- Ristrutturazione edilizia.....	37
21.4.1	- Ristrutturazione edilizia di tipo A: RisA.....	37
21.4.2	- Ristrutturazione edilizia di tipo B: RisB.....	38
21.5	- Demolizione di bassi fabbricati e di tettoie non coerenti con il tessuto.....	39
21.6	- Completamento ambientale.....	40
21.6.1	- C1.....	40
21.6.3	- C3.....	42
21.6.4	- C4.....	42
21.7	- Ambito delle modificazioni ammissibili ai singoli tipi di intervento.....	42
ART. 22	DESTINAZIONI D'USO.....	42
22.1	- Definizioni.....	42
22.1.1	- Residenziale.....	42
22.1.2	- Artigianale - Produttivo.....	42
22.1.3	- Direzionale e Commerciale.....	43
22.1.4	- Agrituristico.....	43
22.2	- Destinazioni d'uso ammesse.....	43
ART. 23	PRESCRIZIONI DI CARATTERE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE.....	44
23.1	- Murature e intonaci.....	44
23.2	- Serramenti esterni.....	44
23.3	- Altri elementi di facciata.....	44

23.4 - Coperture.....	45
23.5 - Aree esterne.....	46
23.6 - Recupero residenziale di stalle e fienili (RisB).....	47
23.6.2 - Tettoia a doppia altezza.....	49
ART. 24 RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO.....	50
ART. 25 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A CORREDO DI OGNI PROGETTO .....	50
(D.I.A. E PERMESSO DI COSTRUIRE).....	50
ART. 26 BENI CULTURALI-AMBIENTALI ESTERNI AL CENTRO STORICO.....	51
26.1 - Singoli edifici rurali di valore documentario.....	51
26.2 - Cappelle di valore ambientale-documentario.....	52
26.3 - Piloni votivi di interesse documentario.....	52
TITOLO V • NORME PER L'AREA INDUSTRIALE.....	54
ART. 27 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE .....	54
27.1 - Produttivo Industriale – Aree ZI- ZIC- ZICC- ZRU-.....	54
27.2 - Produttivo Artigianale – Aree ZA - .....	54
27.3 - Terziario – Aree SS - .....	54
27.4 - Servizio Pubblico (art. 21 L.U.R.) – Aree S - .....	54
ART. 28 TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO.....	54
28.1 - Aree Industriali.....	54
28.1.1 - Aree già urbanizzate.....	54
28.1.1.1 - Manutenzione ordinaria e straordinaria “Mo, Ms”: attuabile con permesso di costruire.....	54
28.1.1.2 - Restauro e risanamento conservativo “Rc”: attuabile con strumento diretto... ..	54
28.1.1.3 - Ristrutturazione edilizia “Re”: attuabile con permesso di costruire.....	55
28.1.1.4 - Ristrutturazione urbanistica “Rsu”: la ristrutturazione urbanistica, in quanto rivolta alla trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio, si applica a quelle parti caratterizzate da elevato stato di obsolescenza fisica e/o funzionale, distinte nelle planimetrie di Piano con la sigla ZRU. Per l’attuazione di tale intervento è richiesta la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo.....	55
28.1.1.5 - Demolizione e ricostruzione “Dr”, con la conservazione della superficie acquisita (ad esclusione delle superfici condonate) se superiore a quella realizzabile con le presenti norme: attuabile con permesso di costruire.....	55
28.1.1.6 - Ampliamento “Am”, è consentito fino al raggiungimento degli standard urbanistici. Per i lotti con capacità edificatoria esaurita è concesso, una-tantum, un ampliamento del 5% dell’area coperta esistente, con un massimo di 100,00 mq, anche se eccedente il rapporto di copertura stabilito.....	55
28.1.1.7 - Nuovo impianto “Ni”, riferito a lotti singoli di completamento di aree già urbanizzate: attuabile con permesso di costruire.....	55
28.1.2 - Aree non urbanizzate .....	55
28.1.2.1 - Nuovo impianto “Ni”: interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate nel rispetto degli indici urbanistici di cui all’art. 29 delle presenti norme. Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso alle zone individuate nelle planimetrie. E’ possibile suddividere l’intervento di ogni zona in due porzioni funzionali, di cui la prima deve riguardare almeno il 50% della superficie territoriale e deve comunque garantire la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare funzionalmente l’intervento con le infrastrutture della zona industriale, come definito nella scheda di zona. ....	55
28.1.3 - Carico e scarico merci.....	55
28.2 - Aree Artigianali.....	55

28.2.1 - Nuovo impianto “Ni”: la realizzazione è stata prevista mediante la formazione di 3 zone denominate ZA1, ZA2 e ZA3. Tali zone sono soggette a strumento urbanistico esecutivo esteso alle zone individuate nelle planimetrie. E’ possibile suddividere l’intervento di.....	55
ogni zona in due porzioni funzionali, di cui la prima deve riguardare almeno il 50% ...	55
dell’area calcolata sulla superficie territoriale e deve comunque garantire la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare funzionalmente l’intervento con le infrastrutture della zona industriale, come definito nella scheda di zona. ....	56
<b>ART. 29 PARAMETRI URBANISTICI.....</b>	<b>56</b>
29.1 - Rapporto di copertura “Rc”: viene determinato come rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto ed è fissato in $Sc/Sf = \frac{1}{2}$ .....	56
29.2 - Altezza massima degli edifici “H”: l’altezza massima degli edifici, misurata dalla quota di riferimento 0,00, posta sul marciapiede antistante il fabbricato, alto per convenzione 20,00 cm sopra la quota strada, all’intradosso del solaio di copertura o all’intradosso inferiore delle travi di copertura è fissata in mt. 10,00.....	56
29.3 - Distanze dai confini “Dc”: mt. 5,00.....	56
29.4 - Distanze da strade “Ds”: .....	56
29.5 - Confrontanza tra edifici “Ce”: per i nuovi edifici a destinazione produttiva da realizzarsi nelle zone di intervento si prevede una confrontanza minima pari all’altezza massima del fabbricato più alto ( $Ce = 1 \times H$ ), con una distanza minima di mt. 10,00. Dal calcolo della confrontanza come sopra definito sono esclusi i fabbricati inseriti nella zona ZICC e quei manufatti che, per esigenze di funzionamento, necessitano di altezze notevoli, come ad esempio le ciminiere, i silos, le antenne, le torri di caduta, i carroponte e quanto altro assimilabile agli esempi forniti.....	56
29.6 - Aree a verde interno “Av”: le aree libere all’interno dell’unità di intervento (lotto singolo) a destinazione produttiva ed artigianale dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto per una quota pari al 15% della superficie fondiaria, con un albero di alto fusto ogni 100 mq. di area verde.....	56
29.7 - Parcheggi interni “Pi”: all’interno di ogni unità di intervento con destinazione produttiva devono essere reperite aree con destinazione a parcheggi in ragione di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Per il calcolo del volume dei capannoni e degli edifici ad un solo piano fuori terra destinati ad attività produttive, e per i fini di cui al presente paragrafo, si assumerà un’altezza convenzionale di mt. 6,00, ove l’altezza effettiva superi tale limite. ....	56
<b>ART. 31 MODALITA’ DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>57</b>
<b>ART. 32 AREE DI RISPETTO.....</b>	<b>57</b>
32.1 - Fascia di rispetto dei pozzi di captazione.....	57
32.2 - Altre fasce di rispetto.....	58
<b>ART. 33 CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA’ .....</b>	<b>58</b>
<b>ART. 34 NORME DI AREA.....</b>	<b>58</b>
<b>TITOLO VI • NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>59</b>
<b>ART. 35 DEROGHE.....</b>	<b>59</b>
<b>ART. 36 RIFERIMENTI AD ALTRE STRUMENTAZIONI URBANISTICHE.....</b>	<b>59</b>
<b>ART. 37 SOTTOTETTI DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....</b>	<b>59</b>
<b>ART. 39 AREE PER LA RACCOLTA RIFIUTI.....</b>	<b>60</b>

## **ALLEGATI**

1-TABELLA RIEPILOGATIVA.....	61
2-TABELLE DELLE AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA E PER LE AREE	
INDUSTRIALI.....	62
Totale.....	63
Ambito territoriale 1.....	64
Ambito territoriale 2.....	65
Ambito territoriale 3.....	66
Ambito territoriale 4.....	67
Ambito territoriale 5.....	68
3-TABELLE DELLE NUOVE AREE RESIDENZIALI E COMMERCIALI CO E TR.....	69
4-SEZIONI STRADALI.....	72

## TITOLO I • GENERALITA'

### ART. 1 ESTENSIONE ED EFFICACIA DELLA VARIANTE DI P.R.G.

La presente Variante di P.R.G. (ex 4° comma art. 17 L.R. 56/77<sup>1</sup> e s.m.i.), ai sensi delle disposizioni delle leggi nazionali e regionali in materia, estende la propria efficacia all'intero territorio del Comune di Bruino, disciplinandone l'uso e la tutela secondo le indicazioni delle Norme di Attuazione e delle Tavole di Piano.

### ART. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE DI P.R.G.

La presente Variante di P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati:

#### A. Relazione illustrativa

#### B. Allegati tecnici

- a) Indagine geologica, per l'“Adeguamento della Variante al P.R.G.C. alla circolare P.G.R. 8/5/96-7/LAP” e Tavole allegate (marzo 2003 e ottobre 2005):
  1. Carta geologica e geomorfologica;
  2. Carta geomorfologica e dei dissesti;
  3. Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore;
  4. Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite;
  5. Carta della soggiacenza della falda superficiale;
  6. Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni;
  7. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.
- b) Relazione geologico-tecnica relativa alle aree, oggetto di variante al P.R.G.C., interessate da nuovi insediamenti.
- c) Certificato R.I.R.
- d) Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione.

#### C. Tavole di Piano.

- a) Tavola 1 - Planimetria sintetica del Piano, con la situazione di fatto e le previsioni dei P.R.G.C. dei comuni contermini  
Scala 1:25.000
- b) Tavola 2 - Piano Regolatore Generale, comprendente l'intero territorio comunale  
Scala 1:5.000
- c) Tavola 3 EST e  
Tavola 3 OVEST - Sviluppi del Piano Regolatore Generale relativi all'intero territorio comunale  
Scala 1:2.000
- d) Tavola 4A - Centro Storico: Tipologie edilizie e beni ambientali  
Tavola 4B - Centro Storico: Isolati urbani, cellule microubane ed edilizie  
Tavola 4C - Centro Storico: Tipi di intervento  
Scala 1:750

#### D. Norme di Attuazione

#### E. Tabelle Normative del Centro Storico

---

<sup>1</sup> Nel presente testo normativo la Legge Regionale piemontese 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, viene citata come L.U.R. (Legge Urbanistica Regionale).

## F. Schede Normative delle Aree Industriali e Artigianali

In caso di dubbia interpretazione delle tavole di piano, le indicazioni degli elaborati in scala 1:2000 prevalgono su quelle degli elaborati in scala 1:5000.

### ART. 3 AMBITI TERRITORIALI

Al fine di assicurare un equilibrato rapporto fra residenze, attività, servizi ed infrastrutture, ai sensi dell'art. 11 della L.U.R. e dell'art. 17 della L. 765/67, commi 8 e 9, il presente Piano suddivide il territorio comunale in ambiti territoriali. Per ognuno di essi il Piano indica il tipo ed il livello delle opere di urbanizzazione, le connessioni con le altre zone e con i nuclei di servizi eventualmente ubicati fuori dell'ambito stesso, alle quali gli insediamenti in atto e previsti devono essere funzionalmente collegati, al fine di garantire l'accessibilità e la fruibilità di servizi ed infrastrutture, rispettando in particolare gli standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.U.R., come specificato nel successivo art.6.

Con la formazione dei Programmi Operativi di cui all'art. 37 bis della L.U.R. e successive modifiche, l'Amministrazione Comunale provvederà alla verifica degli interventi di urbanizzazione in programma nonché alle interconnessioni con gli interventi edilizi sulla base delle indicazioni contenute nei successivi articoli 4, 5 e 6.

### ART. 4 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Il Piano, a norma dell'art. 21 della L.U.R., prevede una dotazione complessiva di infrastrutture e servizi, la quale (in base a standard di entità non inferiore a quella di cui al citato art. di Legge) definisce la capacità insediativa residenziale di ciascuna zona (art. 20 L.U.R).

Al fine di fissare "i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, effettivamente fruibili" di cui al punto 9 dell'art. 12 della L.U.R., il Piano definisce poi la "capacità insediativa effettiva" di ciascuna zona, in ciascun momento di attuazione, in relazione alla dotazione di infrastrutture e servizi effettivamente fruibili, da quella zona, in quel momento.

Come dotazione di servizi effettivamente fruibile si intende quella risultante dalla somma:

- delle aree in uso od in proprietà degli Enti preposti all'attuazione e/o gestione di detti servizi, e le cui opere siano già state eseguite in misura adeguata alle esigenze, al momento in cui viene operata la valutazione;
- delle aree di cui sia già stata predisposta l'acquisizione o sulle quali sia già stata programmata l'esecuzione delle opere, nella misura adeguata di cui sopra, da parte degli Enti suddetti, mediante specifici programmi, o mediante strumenti urbanistici esecutivi approvati, di cui all'art. 32 della L.U.R.

Data la dotazione complessiva di infrastrutture e servizi esistenti ad un certo momento nel territorio comunale, la capacità insediativa effettiva di una determinata zona, è data dagli insediamenti ammissibili (tenuto conto di quelli già esistenti), in base alle infrastrutture e servizi di cui possono fruire, nel rispetto degli standard e delle connessioni funzionali indicati dal Piano.

## ART. 5 DETERMINAZIONE E VERIFICA DELL'EFFETTIVA CAPACITA' INSEDIATIVA

L'effettiva capacità insediativa di ciascuna zona dipende da:

1. L'esistenza ed agibilità delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 della L.U.R., nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti, nonché per la loro miglior connessione con il contesto urbano e con il sistema dei servizi.

Sono da considerarsi equivalenti, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune, sia l'impegno da parte dei privati interessati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti.

Tale impegno vale soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi e nei limiti da questi indicati; in carenza di indicazioni, l'impegno suddetto si intende applicabile soltanto alle opere di completamento o di allacciamento alle reti dell'urbanizzazione primaria, strettamente pertinenti all'area di proprietà del proponente.

2. L'esistenza e la fruibilità delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 51 della L.U.R. nei modi e con gli standard fissati e specificati al successivo art. 6. Ai fini di una valutazione omogenea e sintetica dell'effettiva disponibilità di servizi, essa è misurata in base alla superficie di terreno effettivamente utilizzata o disponibile, per ogni servizio e per ogni zona (sempre tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano).

Tale superficie, divisa per lo standard fissato dal Piano per ciascuna categoria di servizi, definisce gli insediamenti (esistenti ed eventualmente addizionali), servibili da ciascun servizio in ciascuna zona.

Ai fini di una valutazione sintetica del grado di insediabilità di una zona, può essere definita l'effettiva capacità insediativa "complessiva", derivante, per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria, da:

- per gli insediamenti residenziali, in termini di abitanti servibili, dalla dotazione complessiva delle aree per i servizi effettivamente in uso, di cui al punto 1 dell'art. 21 della L.U.R., divisa per lo standard complessivo di Piano definito per ogni zona in misura comunque non inferiore a 25 mq/abitante;
- per gli insediamenti produttivi, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui al 1° comma punto 2 dell'art. 21 della L.U.R.;
- per gli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui ai commi 1° (punto 3) e 2° dell'art. 21 della L.U.R.;

Tenendo altresì conto delle opere di urbanizzazione primaria (ed in particolare del servizio più carente), l'effettiva capacità insediativa "complessiva", può essere definita dal valore minore delle suddette determinazioni.

## ART. 6 STANDARD E CONNESSIONI FUNZIONALI

Il Piano precisa l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 della L.U.R., per ciascuna di esse e per ogni categoria di servizio; indica inoltre la relativa superficie in conformità agli standard prescritti dal citato articolo nella seguente misura minima:

1. per gli insediamenti residenziali:
- |   |             |
|---|-------------|
| a) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo):  | 5.00 mq/ab  |
| b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati in aree pubbliche e centri commerciali pubblici) |             |
| 5.00 mq/ab  |             |
| c) aree per gli spazi pubblici a parco, per gioco e sport   |             |
| 12.50 mq/ab   |             |
| d) parcheggi pubblici   | <u>2.50</u> |
| <u>mq/ab</u>  |             |
| TOTALE  | 25.00       |
- mq/ab
2. per gli insediamenti produttivi:
- 2.1 di nuovo impianto (lettera a) e d) 1° comma art. 26 L.U.R.)
- |  |   |
|--|---|
| a) aree per parcheggi  | 5% della superficie territoriale        |
| b) aree verdi  | 10% della superficie territoriale       |
| c) aree per centri e servizi sociali ed attrezzature integrative | <u>5% della superficie territoriale</u> |
| TOTALE   | 20% della superficie territoriale       |
- 2.2 esistenti (lettera b) e c) 1° comma art. 26 L.U.R.)
- |                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| a) aree per parcheggi | 5% della superficie fondiaria        |
| b) aree verdi         | <u>5% della superficie fondiaria</u> |
| TOTALE                | 10% della superficie fondiaria       |
3. per gli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio:
- 3.1 di nuovo impianto (lettera g) 3° comma art. 13 L.U.R.)
- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| a) aree per parcheggi pav.                                     | 50% della sup. lorda di             |
| b) aree verdi, per servizi sociali ed attrezzature integrative | <u>50% della sup. lorda di pav.</u> |
| TOTALE   | 100% della sup. lorda di pav.       |
- 3.2 nel centro storico, in area di ristrutturazione urbanistica e di completamento
- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| a) aree per parcheggi  | 40% della sup. lorda di pav.        |
| b) aree verdi, per servizi sociali ed attrezzature integrative | <u>40% della sup. lorda di pav.</u> |
| TOTALE   | 80% della sup. lorda di pav.        |
- pav.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 400 mq saranno applicati gli standard a parcheggio previsti dal 2° comma art. 21 L.U.R..

Ai fini degli standard del presente articolo sono computabili oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nelle proporzioni massime del 30% delle superfici complessive.

Le superfici complessive per ogni categoria di servizio, risultanti in calce alle suddette schede, divise per l'insediamento previsto per ogni ambito territoriale dalle schede medesime,

definiscono gli standard di Piano da assumere per la determinazione della capacità insediativa effettiva dell'ambito considerato, di cui al precedente art. 5.

Ai fini della programmazione attuativa, gli standard suddetti dovranno essere verificati considerando, per ciascun servizio e per ciascuna zona, il riferimento o la connessione funzionale indicata dal piano, cioè il collegamento per quel servizio di quella zona, con uno o più nuclei di servizio previsti dal piano: ossia ciascuna zona dovrà essere collegata con il nucleo, o con i nuclei di servizio più vicini, tenendo conto delle infrastrutture e della popolazione servibile da ciascun nucleo.

In sede di attuazione, qualora manchino uno o più nuclei di servizio e fino a che non ci siano le condizioni per la loro utilizzazione, si potranno considerare, per il soddisfacimento degli standard di cui sopra, anche connessioni diverse da quelle indicate dal piano, rispettandone i criteri informativi, ed in particolare assicurando:

- la migliore accessibilità, di ciascuna zona a ciascun servizio;
- la più omogenea e razionale utilizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- la possibilità di successiva realizzazione del sistema previsto dal piano, senza che ciò determini sprechi o diseconomie.

#### ART. 7 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il rilascio del permesso di costruire e l'approvazione dei piani esecutivi saranno subordinati al verificato rispetto delle norme vigenti in materia di "superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche" con particolare riferimento alla Legge 9/1/89 n. 13.

## TITOLO II • NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

### ART. 8 GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32 terzo comma della L.U.R., con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della medesima Legge, e quelli indicati dagli artt. 28 e 30 della Legge 457/78 oltre ai programmi integrati di cui alla L.R. 18/96.

Il presente Piano - mediante indicazioni normative e cartografiche - definisce gli ambiti nei quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi, potrà essere resa comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- a) qualora indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
- b) qualora la strada di accesso esistente alle aree su cui si intende edificare, non possenga i requisiti, specificati in altra parte delle presenti norme, richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici. In tal caso il P.E.C. dovrà estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra strada la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
- c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.U.R., interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo S.U.E. dovrà estendersi anche a queste ultime;
- d) qualora l'insediamento interessi più aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario.

### ART. 9 APPLICABILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Nei casi suddetti (art. 8) l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C., sarà determinata dalla Pubblica Amministrazione Comunale, di volta in volta sulla base delle richieste. L'Amministrazione Comunale si riserva (anche mediante ricorso ai disposti di cui all'art. 8 - ultimo comma - della Legge 765/67) la facoltà di chiedere l'estensione ad aree circostanti (o ad altre aree che devono essere collegate a quelle oggetto della richiesta), per i seguenti motivi:

- 1) di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- 2) ai fini dell'organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti esecutivi dovranno in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva capacità insediativa delle relative zone, nel rispetto degli standard descritti all'art. 6, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

## ART. 10 INTERVENTO DIRETTO

Gli interventi diretti comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie (art. 48 L.U.R.) devono essere conformi alle Norme di Attuazione del P.R.G., alle prescrizioni cartografiche, al Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici esecutivi ed alle disposizioni Statali, Regionali, Comunali vigenti in materia.

Fatte salve le altre procedure (Dichiarazione di Inizio Attività/Nulla Osta) gli interventi comportanti nuovi insediamenti, o incrementi agli insediamenti esistenti, sia diretti che nel quadro di strumenti urbanistici esecutivi, sono soggetti al permesso di costruire che potrà essere rilasciato solo previa verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa delle zone in cui ricadono nel rispetto degli standard urbanistici.

Si applica il permesso di costruire convenzionato (come previsto al comma 5 dell'art. 49 della L.U.R.) con stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, registrato e trascritto, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi nei casi previsti dal presente Piano o quando l'intervento coinvolge più soggetti pubblici e privati e richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione.

La stessa procedura può essere utilizzata per aree ove è prescritto il P.E.C., in caso di lotti residui in aree già parzialmente realizzate, purchè si garantiscano gli stessi risultati del P.E.C..

Per le opere da includere in Programmi pluriennali di attuazione approvati, la verifica di congruenza è fatta in sede di formazione dei Programmi.

Oltre ai casi previsti dalla L.U.R. ed in particolare quelli previsti dagli artt. 43 e 44, sono assoggettate a specifico atto di convenzionamento nei termini stabiliti all'art. 53 L.U.R., gli interventi di recupero di immobili attualmente destinati ad attività produttive terziarie o di servizio nel centro storico, in caso di rilocalizzazione delle stesse in zone esterne.

## ART. 11 MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento che comporti modificazione delle destinazioni d'uso in atto, o quelle già assentite, con o senza modificazioni delle strutture edilizie, è subordinato alla verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa, nei termini di cui al precedente articolo 10.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni terziarie-turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'art.48 L.U.R..

A norma dell'art. 10 Legge 10/77 ultimo comma/D.P.R. 6/6/2001 n° 380 art. 19 ultimo comma, ogni modificazione delle destinazioni d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza già concessi in base alla Legge citata, nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori,

è subordinata al versamento di un contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

#### ART. 11 bis TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

Il trasferimento di capacità edificatoria è ammesso tra lotti contigui aventi la stessa destinazione d'uso (medesima area urbanistica) alle seguenti condizioni:

- l'impiego della servitù di non edificare, per determinare il "trasferimento di capacità edificatoria", deve essere accompagnato da un contestuale atto d'obbligo unilaterale nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte del cedente, stipulato da un notaio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- deve essere effettuato il calcolo analitico della capacità edificatoria realizzata sul lotto cedente, accompagnato da una documentazione fotografica dei fronti dell'edificio e delle recinzioni del lotto, onde verificare la reale consistenza della capacità edificatoria potenzialmente trasferibile.

Il trasferimento della capacità edificatoria afferente aree edificabili appartenenti a zone urbanistiche diverse può avere luogo solo nella forma differita, ovvero previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. In questo caso il trasferimento di cubatura può anche riguardare lotti compresi in aree urbanistiche differenti.

Sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria nell'ambito delle zone agricole purchè:

- l'accorpamento della capacità edificatoria non superi i 1.000 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche ammesse; la capacità edificatoria sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di Comuni limitrofi;
- l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto alla capacità edificatoria residenziale, delle infrastrutture annesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc.) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire;
- l'indice della capacità edificatoria cui far riferimento sia quello proprio dell'area o delle aree normative in cui si trovano le varie proprietà del richiedente;
- sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dai quali risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui capacità edificatoria sia stata utilizzata per l'operazione.

## TITOLO III • PRESCRIZIONI OPERATIVE

### ART. 12 CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.U.R. concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, il presente Piano classifica le varie parti del territorio secondo le seguenti categorie:

#### 12.1 - Categoria A

Parte del territorio interessata dall'insediamento urbano di antico impianto, a preminente destinazione residenziale (Centro Storico).

#### 12.2 - Categoria B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a preminente destinazione residenziale.

#### 12.3 - Categoria C- C\*

Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale.

#### 12.4 - Categoria D

(definita in cartografia come ZI- ZIC- ZICC-ZRU)

Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere industriale.

#### 12.5 - Categoria ZA

Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere artigianale.

#### 12.6 - Categoria M

Parti del territorio destinate a insediamenti di tipo misto, nelle quali sono ammessi insediamenti residenziali e insediamenti destinati ad attività commerciali al dettaglio o artigianali (purché non rumorose e non inquinanti) o a depositi e magazzini.

#### 12.7 - Categoria E

Parti del territorio destinate ad usi agricoli.

#### 12.8 - Categoria F

Parti del territorio destinate ad insediamenti di interesse pubblico o collettivo, di iniziativa, proprietà e gestione pubblica o privata.

#### 12.9 - Categoria TR

Parte del territorio destinata ad attrezzature terziarie, turistico-ricettive, ricreative.

#### 12.10 - Categoria AS

Parte del territorio destinata ad attrezzature sanitarie.

#### 12.11 - Categoria CO - A1 - A4 - L1 - L2

Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere commerciale (D.Lgs n° 114/98).

#### 12.12 - Categoria S – SS

Parti del territorio destinate a servizi.

## ART. 13 DESTINAZIONI D'USO PROPRIE, AMMESSE, ESCLUSE

In generale potranno essere ammessi nuovi insediamenti ed interventi che riguardino trasformazioni sostanziali di aree e di edifici esistenti, solo a condizione che le destinazioni d'uso previste risultino compatibili e non in contrasto con le caratteristiche dell'immediato contesto ambientale.

Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate, potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

Le destinazioni d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio - fatte salve le più specifiche indicazioni di cui alle norme del Titolo IV- sono definite nel modo seguente:

### a) Le abitazioni

(comprese residenze comunitarie o speciali) costituiscono destinazione propria nelle aree A-B-C.

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

- nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia agli impianti.
- nelle aree ad usi agricoli limitatamente a:
  - esigenze di conduzione agricola del fondo;
  - riutilizzo a fini residenziali di eventuali edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.
- nelle aree di categoria -F-, limitatamente alle esigenze abitative del custode o gestore.
- nelle aree di categoria -M-, limitatamente alle unità abitative già esistenti, alle abitazioni dei proprietari o conduttori delle varie attività, alle abitazioni del personale di custodia.

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi.

### b) Le attività agricole

(stalle anche con macelli di capacità limitata - D.L. n. 286 del 18/4/94, -, silos, serre, rimesse agricole, ecc.) costituiscono destinazione propria delle aree -E-.

E' ammesso il mantenimento delle attività agricole nelle aree F; in particolare nell'area F1, secondo le prescrizioni del Piano d'Area e limitatamente alle colture foraggiere (per la salvaguardia della falda).

E' inoltre ammessa la conservazione dell'attività agricola in tutte le aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo e nelle aree per servizi a questi afferenti, nella misura strettamente indispensabile alla conduzione del fondo ivi compreso, quando venga dimostrata l'impossibilità di diversa dislocazione e fino a quando non vengano attuate le trasformazioni specificatamente previste per attuare le destinazioni proprie in tali aree.

Le destinazioni agricole sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

### c) Le attività produttive

(industriali, artigianali e complementari) costituiscono destinazione propria delle aree ZA-ZI-ZIC- ZICC- ZRU.

Esse saranno ammesse nelle altre aree, limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità delle attività esistenti (che non devono incrementarsi) fino a quando non intervenga la trasformazione d'uso dell'area, in applicazione dell'art. 3 della L.U.R..

Inoltre saranno ammesse nuove attività artigianali, purchè non moleste, non inquinanti e non classificate insalubri (D.M. 5/9/94), nelle aree M e nelle aree C (limitatamente ad attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona).

Le attività produttive sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

d) Le attività terziarie

Le attività commerciali non normate dal D.Lgs 114/98, saranno ammesse nelle varie parti del territorio, compatibilmente con le caratteristiche della zona urbanistica in cui si collocano. Le attività finanziarie, direzionali ed amministrative, saranno ammesse esclusivamente nelle aree di tipo A-B-C-M- ZA-ZI-ZRU con l'osservanza degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.U.R.

Le attrezzature per le attività turistico-ricettive e ricreativo-sportive (salvo quanto previsto nell'area a servizi S24 eS25, all'art. 14.12 delle presenti NdA), saranno ammesse esclusivamente nelle aree B, F e TR, subordinatamente alle funzioni proprie di tali aree, secondo quanto illustrato in dettaglio nei successivi artt. 14.2, 14.8 e 14.9.

L'installazione di impianti di distribuzione dei carburanti sarà ammessa, in conformità al D.L. 11/2/98 n. 32 sulla "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", nelle aree individuate sulla cartografia di piano.

e) Le attività commerciali (ai sensi del D.Lgs 114/98) sono consentite:

- nelle zone a destinazione residenziale (sono ammessi solo esercizi di vicinato con superficie fino a 150 mq; è ammesso inoltre l'insediamento di esercizi di vicinato in aree o in edifici già destinati a servizi pubblici);
- nelle zone a destinazione industriale e artigianale sono ammessi:
  - un esercizio di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq. per ogni fabbricato industriale collocato sul lato sinistro di Viale Marconi, provenendo dalla strada provinciale S.P. 183, tra Via Volvera e viale G. Ferraris, per un totale di sei esercizi di vicinato.
  - il commercio all'ingrosso che deve essere integrato, di norma, alle attività produttive industriali e artigianali;
- nell'addensamento storico rilevante (A1), coincidente con il Centro Storico e aree limitrofe;
- nell'addensamento commerciale urbano minore (A4);
- nella localizzazione urbana non addensata (L1);
- nella localizzazione commerciale urbano periferica non addensata (L2).

## ART. 14 TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 13 della L.U.R. il presente Piano articola gli interventi ammissibili per le varie categorie omogenee d'uso del suolo, di cui all'art. 12 delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti definizioni, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni in sede di strumenti urbanistici esecutivi, in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio e microurbanistico considerato:

a) 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, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali o l'ampliamento di quelli esistenti, nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

b) Manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e l'aumento del numero dei locali utili o abitabili, non vengano variate la

posizione e la forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali ed orizzontali, il tipo e le pendenze delle coperture.

c) Restauro e risanamento conservativo

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) Ristrutturazione edilizia

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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, senza aumento delle superfici e dei volumi esistenti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planivolumetrica (stessa volumetria e sagoma) e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio.

e) Sostituzione edilizia

gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti e nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri urbanistici previsti dal Piano Regolatore e dal regolamento edilizio.

f) 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.

g) Completamento

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

h) Nuovo impianto

gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Le categorie omogenee d'uso del suolo, di cui all'art. 12 delle presenti norme, fanno riferimento alla seguente casistica, e per gli interventi nelle aree IDR, dovranno seguire le prescrizioni dell'art. 20 seguente.

14.1 - AREA A-

Area interessata agli insediamenti urbani che rivestono carattere storico-artistico ed ambientale, individuata nelle planimetrie del presente piano.

L'intera zona A è soggetta alle prescrizioni del "Piano di Recupero del Centro Storico" vigente (Del. C.C. n.15 del 26/2/1998). Il corpo normativo del Piano di Recupero è riportato nel successivo TITOLO IV.

Gli specifici interventi ammessi nella zona A sono illustrati in dettaglio nelle Tavole 4A, 4B, 4C e nelle Tabelle Normative del Centro Storico allegate alle presenti N.d.A.(adeguate al P.d.R. vigente sopraccitato) e sono subordinati al rilascio di permesso di costruire .

14.2 - AREE B-

Aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

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

- è ammesso l'aumento della superficie residenziale utile di calpestio in misura non superiore al 20% della superficie preesistente, senza mutamento di volume;
- è consentito il recupero alla destinazione d'uso abitativa o turistico – ricettiva di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è consentita la traslazione dei solai per l'adeguamento delle altezze interne dei locali destinati ad abitazione.
- interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione su lotti inediti e solo parzialmente edificati.

Gli interventi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire.

La densità fondiaria massima raggiungibile su ciascun lotto, edificato o libero, è di 0.80 mc/mq, l'altezza massima consentita è di mt. 7.50 con due piani fuori terra, il rapporto di copertura è  $\frac{1}{3}$ ; è ammesso l'uso delle mansarde e dei sottotetti come abitazione purchè abbiano altezza media di mt. 2,70 e purchè la loro cubatura sia considerata nel computo generale dell'edificio.

#### 14.3 - AREE C- C\*

Aree inedificate in cui sono ammesse nuove costruzioni, secondo gli indici di densità fondiaria, altezze, numero di piani, definiti nella Tabella 1, allegata alle presenti N.d.A., e con rapporto di copertura di  $\frac{1}{3}$ .

Gli interventi nelle aree C sono subordinati al rilascio di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi nelle aree C\* dovranno essere attuati mediante strumenti urbanistici esecutivi (di cui all'art. 43 della L.U.R.) estesi all'intera area, fermi restando i disposti dell'art. 8 delle presenti norme.

#### 14.4 - AREE ZI-ZIC- ZICC- ZRU - SS

In tale categoria omogenea d'uso, di cui all'art. 12.4 delle presenti norme, gli interventi avverranno esclusivamente secondo quanto indicato nel successivo TITOLO V e nelle Schede Normative allegata alle presenti N.d.A..

Sull'area ZIC contigua alla via Piossasco varranno, per gli edifici esistenti, le seguenti prescrizioni:

- ampliamenti fino alla copertura di  $\frac{1}{2}$  della superficie del lotto;
- interventi di ristrutturazione urbanistica subordinati a un piano convenzionato di libera iniziativa;
- distanza dai confini = 5 mt.;
- distanza tra i fabbricati = 5 mt.;
- distanza da strada (compreso marciapiede) = 7.50 mt.

Le prescrizioni sopra citate non si applicano alla zona ricadente nella fascia di rispetto del rio Sangonetto per la quale saranno consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché opere di ristrutturazione senza aumento di volume.

#### 14.5 - AREE ARTIGIANALI ZA-

Nelle aree artigianali -ZA- gli interventi si attueranno secondo le indicazioni riportate nel successivo TITOLO V e nelle Schede Normative allegata alle presenti N.d.A..

Nelle aree artigianali -ZA- già esistenti e situate al di fuori della specifica zona artigianale di Viale Marconi, sono ammessi interventi, in permesso di costruire, di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria con possibilità di ampliamento, fino al 20% della

superficie esistente, limitatamente ad esigenze igieniche, di sicurezza e di funzionalità degli impianti e nel rispetto del rapporto di copertura di  $\frac{1}{2}$ .

I fabbricati delle aree succitate non dovranno superare l'altezza massima di mt. 6.50 misurata sottocatenata o all'intradosso dell'ultima soletta di copertura.

Saranno consentite costruzioni per gli uffici e per l'alloggio del custode o del proprietario, seguendo, in ogni caso, le indicazioni riportate nel successivo TITOLO V.

#### 14.6 - AREE MISTE M-

Nelle aree M, in tutto o in parte già edificate, sono ammessi interventi, subordinati a permesso di costruire, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione.

La densità fondiaria massima raggiungibile su ciascun lotto, , è di 0.80 mc/mq; per le abitazioni l'altezza massima consentita è di mt. 7.50 con due piani fuori terra e rapporto di copertura di  $\frac{1}{3}$ ; per i capannoni l'altezza massima consentita è di mt. 6.00 e rapporto di copertura di  $\frac{1}{2}$ .

#### 14.7 - AREE AGRICOLE E-

In tale categoria omogenea d'uso, di cui all'art. 12.7 delle presenti norme, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti;
- interventi per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture inerenti all'attività agricola, nonché interventi per la realizzazione di abitazioni rurali che rispettino i seguenti limiti di densità fondiaria, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (a norma dell'art. 25 L.U.R.):

- terreni a colture protette in serre fisse	0.06 mc/mq
- terreni a colture orticole e floricole specializzate	0.05 mc/mq
- terreni a colture legnose specializzate	0.03 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato permanente	0.02 mc/mq
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (non più di 5 ha per azienda)	0.01 mc/mq
- terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali (max 500 mc.)	0.001 mc/mq

Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti ed al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purchè esistenti sul territorio di Bruino o su territori di Comuni limitrofi, ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per aziende che eventualmente insistano su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11 e 12 dell'art. 25 della L.U.R., deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Per quanto non è stato richiamato valgono le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.U.R.. Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Sugli edifici esistenti destinati all'allevamento intensivo di animali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia, ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti e all'aumento della produzione.

Il rapporto di copertura massimo consentito è pari ad  $\frac{1}{10}$  della superficie fondiaria del lotto di proprietà.

La distanza minima di questi allevamenti dalle aree urbanizzate deve essere di mt. 100.

Contestualmente all'attuazione degli interventi si dovrà provvedere alla sistemazione dell'area attraverso la piantumazione con alberi di alto fusto, alla messa in opera di impianti di depurazione delle acque reflue, alla realizzazione di idonee strutture destinate alla raccolta degli escrementi e dei rifiuti, a garantire con documentazione ufficiale e con specifici impianti la potabilità delle acque ad uso domestico.

Come previsto al comma 14 dell'art. 25 della L.U.R., è ammesso, in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal presente articolo, l'ampliamento delle residenze rurali degli imprenditori agricoli a titolo principale per le quali venga dimostrato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superficie coltivata, nella misura del 20% della cubatura residenziale esistente e comunque non superiore a 100 mc.

L'ampliamento dovrà prioritariamente avvenire attraverso il recupero di volumi agricoli esistenti, porticati, travate, fienili nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; forme e materiali degli interventi di ampliamento degli edifici, dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi.

#### 14.8 - AREE F-

Queste aree non sono aree destinate ai servizi pubblici (art. 22 L.U.R.) ma aree destinate ad insediamenti di interesse pubblico o collettivo, di iniziativa, proprietà e gestione pubblica o privata. In tale categoria di aree, di norma ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con la funzione assegnata e potrà essere attuato esclusivamente in stretta coerenza con lo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera zona.

Oltre alle specifiche indicazioni dello S.U.E. in tali aree saranno di massima ammessi:

##### F1- Sangone

- sistemazione dell'intera area a verde con la sola possibilità di realizzare alcune attrezzature ricreative (aree per giochi, piazzole di sosta e di pic-nic attrezzate, percorsi ginnici, piste ciclabili);

- attrezzature sportive connesse al corso d'acqua.

In quest'area è fatto divieto assoluto di nuove costruzioni e di opere di urbanizzazione eccedenti la semplice sistemazione del sito a verde o ad attrezzature sportive connesse al corso d'acqua secondo i disposti dell'art. 30 della L.U.R. e del Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po nel tratto torinese -Area Stralcio del torrente Sangone- (adottato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Fluviale del Po Torinese n. 47/98 e approvato dal Consiglio Regionale il 30/05/2002).

##### F2- Cerrina

Sull'ex-area aeroportuale (attualmente non più in uso e di cui, con disposizione ENAC del 18/12/01, è cessato l'esercizio e sono stati cancellati i vincoli aeroportuali) saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli edifici esistenti per i quali sono ammesse destinazioni di uso turistico- ricettive e ricreative-sportive.

Per la destinazione turistico-ricettiva sarà consentita la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una struttura di pari cubatura, di altezza non superiore a mt 10.00 e con un rapporto di copertura non superiore a  $\frac{1}{4}$  della superficie territoriale.

Sarà ammesso un ampliamento (una tantum) fino al 10% della cubatura esistente. L'intera area sarà sistemata a verde attrezzato ricreativo-sportivo.

Gli interventi dovranno essere attuati con S.U.E. esteso all'intera area: sarà obbligatorio reperire, in fase di S.U.E. le aree servizi ex art. 21 L.U.R..

Non sarà comunque ammesso alcun tipo di opera per la realizzazione della quale occorrono movimenti di terra consistenti e variazioni importanti dello stato dei luoghi.

#### 14.9 - AREA TERZIARIA TR-

Area destinata ad attrezzature turistico-ricettive, ricreative e commerciali nella quale gli interventi, a carattere unitario, sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area, con una densità fondiaria massima di 0.50 mc/mq non superiore a 3 p. f.t. e con rapporto di copertura di  $\frac{2}{3}$ . In fase di S.U.E. sarà obbligatorio reperire le aree servizi ex art. 21 L.U.R..

Sui fronti del lotto verso l'area residenziale e verso l'area agricola, dovranno essere previste sistemazioni a verde con siepi ed alberi di alto fusto di essenze autoctone, al fine di creare una fascia di protezione ambientale e anti inquinamento.

Sul fronte strada dovranno essere previste analoghe sistemazioni a verde e dovrà essere studiato il sistema dell'accessibilità da via Orbassano (ad esempio con sistemi a rotatoria), con soluzioni che concentrino o riducano ad uno il numero degli accessi (integrandosi con l'accesso del lotto residenziale di completamento e con l'area a servizi 29<sup>l</sup>, confinanti), che prevedano parcheggi alberati e che consentano la miglior collocazione del percorso ciclo-pedonale previsto dal Piano.

#### 14.10 - AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE AS-

Aree già in parte edificate sulle quali sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia;
- interventi di ampliamento necessari al miglioramento degli impianti, al miglioramento funzionale del complesso e comunque sempre destinati a locali di degenza e alle relative attrezzature.

Gli ampliamenti consentiti non possono comunque essere superiori al 25% della cubatura esistente, alla data dell'approvazione della presente Variante, con altezze non superiori a quelle attuali.

In tali aree sono ammesse infrastrutture interrato, anche in presenza di una ridotta soggiacenza della falda idrica superficiale, in deroga all'art. 20 – AREE “IDR”, alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico studio idrogeologico –idraulico, in cui dovranno essere valutati sia l'effettivo volume di acqua da emungere, in funzione delle dimensioni dell'opera e della durata dei cantieri, sia il dimensionamento del sistema di drenaggio, le quantità e le tipologie dei materiali da impiegare, le tecniche e le tempistiche di posa degli stessi;
- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico progetto relativo all'impermeabilizzazione definitiva della struttura in sotterraneo, in cui dovranno essere riportate tipologie e quantità dei materiali impiegati, tecniche e tempistiche di posa degli stessi.

Come dato generale, il progettista e l'impresa esecutrice dovranno tenere conto delle indicazioni riportate nello studio geologico-idrogeologico connesso alla realizzazione di interrati.

#### 14.11 - AREE PER ATTIVITA' E USI COMMERCIALI - A1 - A4 - L1 - L2 (ai sensi del D.Lgs n° 114/98)

##### 14.11.1 Classificazione del comune e definizione del centro urbano

Il comune di BRUINO in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

- b) comune della rete SECONDARIA del tipo comune INTERMEDIO: (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006)

COMUNE INTERMEDIO: PROVINCIA DI TORINO: BRUINO\*

\*compreso nell'area di programmazione commerciale di TORINO

#### 14.11.2 Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di BRUINO si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale

Addensamenti:

Tipo	Descrizione	A BRUINO
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa, Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Zona delimitata
A.4	Addensamento commerciale urbano minore o debole: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1, A.2, e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.	Via Orbassano – da Piazzale Alba Serena all'angolo di Via dei Tigli e Via Rivalta

Localizzazioni

Tipo	Descrizione	A BRUINO
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Area CO 1 P.R.G.C. L.1.1 Via Torino angolo via Mulino Area CO 2 P.R.G.C. L.1.2 Via Torino tra le vie del Mulino e Via Volvera Area TR P.R.G.C. L.1.3 Via Orbassano alla confluenza con la via Torino, di fronte all'intersezione con la via Candiole Area CO 3 CO 4 P.R.G.C. L.1.4 Via Orbassano angolo viale Marconi
L.2	Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Area CO 5 P.R.G.C.  Lungo l'asse stradale della SS 589, detta Pinerolo-Susa, angolo via Vinovo

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al comma 4 lettera a), potranno essere riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 della DCR previsti per un Comune Intermedio, senza alcuna possibilità di deroga.

#### 14.11.3 Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	fino a 150	Si	=	Si	=	Si	Si(1)
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 – 250	Si	=	Si	=	Si	No
	M - SAM2	251 – 900	No	=	No	=	Si	No
	M - SAM3	901 – 1500	No	=	No	=	Si	Si
	M - SE1	151 – 400	Si	=	Si	=	Si	Si
	M - SE2	401 – 900	No	=	Si	=	Si	Si
	M - SE3	901 – 1500	No	=	No	=	Si	Si
Medi Centri commerciali	M - CC	151 – 1500	No	=	No	=	Si	Si
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 – 4500	No	=	No	=	Si(4)	No
	G - SM2	4501 – 7500	No	=	No	=	No	No
	G - SM3	7501 – 12000	No	=	No	=	No	No
	G - SM4	> 12000	No	=	No	=	No	No
	G - SE1	1501 – 3500	No	=	No	=	No	Si (2)
	G - SE2	3501 – 4500	No	=	No	=	No	No
	G - SE3	4501 – 6000	No	=	No	=	No	No
	G - SE4	> 6000	No	=	No	=	No	No
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	=	No	=	Si(2)	Si
	G - CC2	6001 – 12000	No	=	No	=	No	No
	G - CC3	12001 – 18000	No	=	No	=	No	No
	G - CC4	> 18000	No	=	No	=	No	No

(1) Solo nei centri commerciali compatibili con le presenti tabelle  
(2) Solo fino a 3.000 mq.  
(4) Solo fino a 1.800 mq.

#### 14.11.4 Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi fissati dall'articolo 24 della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è 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;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

#### 14.11.5 Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di BRUINO nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti:

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

#### 14.11.6 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni

#### 14.11.7 Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, del D.Lgs 22/1/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 137/02), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

Nell'addensamento A1 del Comune di BRUINO, nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico, individuato ai sensi dell'art.24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale, ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A.1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle Nta del PRGC.

#### 14.11.8 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue, con l'avvertenza che il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto parcheggio è pari a :

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

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	$N = 0,045XS$
G-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
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 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L.  
(\*\*) 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.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

#### 14.11.9 Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq. 900 ovvero a mq 1.800 secondo le zone di insediamento. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.

#### 14.11.10 Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.

#### 14.11.11 Progetto unitario di coordinamento

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche L.2, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, 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 apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

#### 14.11.12 Contestualità tra autorizzazioni commerciali e permessi di costruire

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni ommerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

#### 14.11.13 Norme specifiche per la localizzazione L2 (area CO5)

Sui fronti del lotto verso le aree residenziali e verso l'area agricola, dovranno essere previste sistemazioni a verde con siepi ed alberi di alto fusto di essenze autoctone, al fine di creare una fascia di protezione e di antinquinamento.

Sul fronte strada, la cui sezione tipo è prescritta all'allegato 4 Sezioni stradali- S9, dovranno essere previste analoghe sistemazioni a verde e dovrà essere particolarmente studiato il sistema dell'accessibilità da via Vinovo, con soluzioni che concentrino o riducano ad uno il numero degli accessi, che prevedano parcheggi alberati e che consentano la miglior collocazione del percorso ciclo-pedonale previsto dal Piano.

Fatti salvi i parametri urbanistico-edilizi, indicati all'allegato 1 - Tabella Riepilogativa delle presenti Norme, sono prescritti tipologie e materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto agricolo circostante.

Inoltre sui tratti fronteggianti i lotti residenziali è richiesta la formazione di fascia di verde con piantumazione di alberi ad alto fusto, profonda 20 mt.

#### 14.12 - AREE PER SERVIZI-

In tali aree saranno ammessi gli interventi necessari al funzionamento od alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal piano.

In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi potranno subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

Gli interventi strutturali in tali aree, di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza e saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza di cui in altra parte delle presenti norme.

Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. In tal caso, mediante apposite convenzioni, il Comune potrà disporre che aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato.

L'area per servizi, individuata sulle Tavole con il numero 25, destinata a verde per lo sport, costituisce un ampliamento dell'attuale complesso sportivo e dovrà essere realizzata mediante un'ampia zona verde all'interno della quale saranno ammessi esclusivamente attrezzature e impianti per lo sport con relativi parcheggi. Le strutture edilizie destinate agli impianti sportivi, con

i relativi servizi, non dovranno superare l'altezza di mt. 10.00, con un rapporto di copertura non superiore a  $\frac{1}{10}$  della superficie fondiaria. E' ammessa la residenza, limitatamente alle esigenze abitative del custode o gestore, con superficie utile lorda non superiore a 120 mq.

Inoltre potranno essere realizzate piccole costruzioni (depositi, chioschi, tribunette, servizi igienici) al servizio di attrezzature all'aperto (quali percorsi ginnici, aree o corsie di allenamento o riscaldamento); l'entità di tali costruzioni, da valutarsi caso per caso, dovrà essere effettivamente contenuta (H max 3.00 mt. e sup. max 50 mq.).

Nell'area sono ammesse anche attività di protezione civile, con la possibilità di realizzare ricoveri per automezzi.

Nell'area per servizi, individuata sulle tavole con il numero 24, destinata a verde per lo sport, saranno ammessi esclusivamente attrezzature ed impianti per lo sport e relativi parcheggi, con gli stessi parametri urbanistico-edilizi dell'area per servizi pubblici n. 25.

Per quanto riguarda le aree a Servizi Speciali, individuate sulle Tavole con la sigla SS, si rimanda all'art. 14.4, al successivo TITOLO V e alle Schede Normative allegate alle presenti N.d.A.

#### 14.13 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI AREA - EDIFICI NON UTILIZZATI.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con la destinazione di area, si applicano le seguenti norme:

a) per edifici residenziali, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia;
- modesti ampliamenti (una tantum) necessari al miglioramento funzionale dell'edificio e degli impianti igienico-sanitari, non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore ai 200 mc (con un minimo di 50 mc anche se eccedenti il 20% ammesso);

b) per edifici destinati ad attività varie (produttive, artigianali di servizio, depositi, ecc.) non moleste e non inquinanti, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
- modesti ampliamenti (una tantum) necessari al miglioramento funzionale dell'edificio e degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, non eccedenti il 20% della superficie esistente e comunque non superiore a 50 mq.

Nel caso di edifici con tipologia agricola gli ampliamenti di cui sopra dovranno prioritariamente avvenire attraverso il recupero di volumi agricoli esistenti, porticati, travate, fienili nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; forme e materiali degli interventi di ampliamento degli edifici, dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi.

Per gli edifici non utilizzati, presenti in zona agricola E, sono sempre ammesse le destinazioni residenziali.

Tutti gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto dei valori ambientali.

Gli ampliamenti non sono ammessi per gli edifici condonati.

### ART. 15 SPECIFICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

#### 15.1 - Quota di imposta del piano terra delle costruzioni

Nella parte del territorio comunale con falda acquifera superficiale individuata con la sigla IDR nelle Tavole 2, 3 EST, 3 OVEST, e di cui all'art. 20 delle presenti Norme, è consentito l'innalzamento della quota del piano terreno delle costruzioni sopra il piano stradale fino a cm 110, nella parte con soggiacenza di falda da -3 a -5 mt, e fino a cm 130, nella parte con soggiacenza di falda da 0 a -3 mt.

Il piano stradale si intende riferito alla mezzeria della carreggiata e, nel caso di strade con andamento in pendenza, la quota del piano strada è determinata dalla media delle quote ai confini del lotto.

Per i lotti compresi tra strade poste su livelli diversi, la quota del piano strada è determinata dalla media delle quote delle strade.

Nelle altre parti del territorio comunale, per evitare tracimazioni d'acqua nelle costruzioni, è consentito posizionare la quota del piano terreno delle costruzioni a cm 40 sopra il piano stradale.

In questi casi l'altezza delle costruzioni verrà calcolata a partire dalla quota del piano terreno.

La quota del piano terreno delle costruzioni dovrà raccordarsi alla quota del terreno delle proprietà limitrofe con una livelletta avente pendenza massima del 20% ed altezza di 50 cm, misurata ai confini del lotto, rispetto alla quota del terreno delle proprietà limitrofe.

I commi precedenti non si applicano al Centro Storico e agli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.U.R..

## 15.2 - Distanze

Le distanze minime degli edifici dai confini sono riportate nella tabella riepilogativa delle presenti Norme. Valgono comunque i disposti dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

Nelle zone residenziali B e C è ammessa la fabbricazione su confine od a cavalcioni od a una distanza inferiore a mt. 5.00, purchè:

- 1) sia stipulato atto notarile di vincolo unilaterale;
- 2) per costruzioni isolate il corpo di fabbrica risultante dall'abbinamento di due o più costruzioni non superi i 32.00 mt.

La distanza D, tra le fronti di due fabbricati o fra fronti opposte, nel caso di fabbricazione su cortili, dovrà soddisfare alla formula  $D = H$ , (intendendosi per H la fronte del fabbricato più alto) e non dovrà essere inferiore a mt 10.00; è ammessa una distanza minima non inferiore a mt. 8.00 qualora le due pareti degli edifici confrontanti, non abbiano aperture, ovvero abbiano solo aperture di locali accessori, non destinati ad abitazione permanente (quali bagni, wc, disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse).

E' ammessa l'edificazione in aderenza ad un fabbricato a confine, ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile.

Nelle zone industriali valgono i distacchi dai confini prescritti nel relativo articolo.

Devono essere rispettate, inoltre, nell'edificazione, le seguenti minime distanze:

- |   |           |
|---|-----------|
| a) dal ciglio dei canali esistenti  | mt. 10.00 |
| b) dalla sede di ferrovie   | mt. 20.00 |
| c) dal ciglio di manufatti, stradali o ferroviari (cavalcavia, sottopassaggi, ecc.) | mt. 15.00 |
| d) da muri di sostegno  | mt. 3.00  |

## 15.3 - Utilizzazione della superficie fondiaria

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza, dovranno essere riservate:

- a) in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione (art. 2 della L. 122/89), con la precisazione che per il calcolo dei volumi dei capannoni e degli edifici ad un solo piano f.t. destinati ad attività produttive, e per i fini di cui al presente paragrafo, si assumerà un'altezza convenzionale di mt. 6.00 ove l'altezza effettiva superi tale limite;
- b) nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con piantumazioni, nella misura minima di mq. 20.00 ogni 100 mc. di volume edificato f.t., con un minimo fisso di mq. 150 e dimensione trasversale minima di mt. 5.00;
- c) nelle aree destinate ad insediamenti produttivi (al di fuori del confine del "Piano di Riordino dell'Area Industriale" vigente), superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con

piantumazione di alto fusto, nella misura minima di mq. 10 ogni 50 mq. di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e con dimensione trasversale minima di mt. 5.00. Ogni 100 mq di tale verde è richiesto l'impianto di tre alberi di alto fusto;

- d) Le aree di cui al punto a) dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso. Tali aree dovranno consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza; esse dovranno essere ricavate in aggiunta alle aree od ai locali destinati al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse singole chiuse o simili) e, possibilmente, previste sul fronte strada nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

La posizione e le dimensioni delle aree verdi, dovranno essere precisate nel progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili, non debbano distare più di mt. 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.

## ART. 16 INTERVENTI EDILIZI MINORI

Rientrano nell'ambito degli interventi edilizi minori quelle opere e costruzioni che risultano di pertinenza e al servizio di edifici preesistenti o costruendi e che vengono destinati a deposito e ricovero di materiali, attrezzi, automezzi, ecc. e sono ammessi in tutte le aree di P.R.G.C. (escluso il centro storico) e nei lotti già edificati ricadenti in area a destinazione agricola.

Tali costruzioni non potranno occupare una superficie coperta superiore al 10% del lotto di proprietà, al netto delle costruzioni principali e al lordo di altri manufatti dello stesso tipo e destinazione e in ogni caso, non potranno essere superiori a mq. 35.00.

In tutto il territorio comunale, le costruzioni fuori terra non potranno avere altezza superiore a mt. 2.50, misurata dal piano strada all'intradosso del solaio di copertura o all'imposta del tetto; in tal caso le cubature e le superfici verranno conteggiate a tutti gli effetti.

In tutto il territorio comunale, l'altezza massima delle costruzioni parzialmente interrato non potrà superare i mt. 1.50, misurati dal piano strada al punto più alto della costruzione stessa; questo tipo di costruzione non verrà conteggiato agli effetti della cubatura e delle distanze.

Esse potranno essere ammesse a confine purché sussista atto consensuale scritto da parte del confinante o confinanti.

Tali opere e costruzioni debbono essere eseguite con materiali e tecniche confacenti al decoro dell'ambiente circostante e non devono presentare caratteristiche di precarietà e provvisorietà.

Resta ammessa inoltre, la realizzazione di locali completamente interrati con l'estradosso della copertura complanare al livello marciapiedi (o al pavimento del piano terreno), con superficie lorda massima tale da consentire il rispetto delle quantità minime di area a verde, come prescritto al precedente art. 15.4.

Se l'estradosso delle suddette costruzioni viene ricoperto, per uno spessore minimo di metri 0.30, con terreno vegetale sistemato a verde non si fa luogo a particolari limitazioni purché siano evitati danni a infiltrazioni nei fondi finitimi. La quota della sistemazione definitiva del terreno non dovrà superare quella naturale del terreno preesistente all'intervento, o quella della sistemazione approvata in progetto del fabbricato principale.

Le opere e le costruzioni di cui al presente articolo che non vengano computate ai fini del calcolo delle volumetrie, non possono tassativamente essere destinate all'abitazione, ad attività ad

essa assimilabili o comunque, ad attività tali da escludere il rapporto di pertinenza con il fabbricato principale.

Rientrano nella fattispecie del presente articolo, anche le tettoie aperte, le quali dovranno rispettare in maniera analoga e simile il rapporto di copertura e/o di ingombro del verde privato. Per quanto concerne la distanza prevista per tali manufatti sussiste analoga possibilità di costruzione su confine a patto che venga sottoscritto atto consensuale da parte del confinante o confinanti.

Per le costruzioni parzialmente interrato, allorché non intervenga accordo con il confinante, come richiesto nei commi precedenti, dovrà essere osservata la distanza minima dal confine non inferiore all'altezza del manufatto stesso.

Per quanto concerne, invece, le costruzioni e le tettoie di altezza compresa tra mt. 1.50 e 2.50, allorché non intervenga accordo con il confinante, si dovrà osservare la distanza minima di mt. 5.00 dal confine. Per le succitate costruzioni e tettoie si dovrà osservare la distanza minima di m. 5.00 dal fabbricato pertinenziale.

#### ART. 17 STRADE, FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE.

La classificazione, il dimensionamento, le fasce di rispetto delle strade di nuova formazione o esistenti nelle varie zone del territorio sono definite da: DM 1/4/1968 n° 1404; DM 2/4/1968 n° 1444; D.Lgs 30/4/1992 n° 285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada); DPR 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.; DM Infr. Trasp. 5/11/2001.

Le planimetrie del presente Piano illustranti l'assetto della viabilità nel territorio Comunale, riportano:

- i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato e all'esterno delle zone di insediamento individuate dal piano (aree di categoria "E"); per ciascuna di esse precisano la larghezza della sede stradale e la determinazione delle fasce di rispetto. Tali tracciati sono definiti al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto, mentre le sedi stradali potranno subire variazioni, conseguenti alla progettazione delle strade stesse, secondo le norme funzionali e geometriche di cui al DM Infr. Trasp. 5/11/2001. Dette variazioni dovranno essere contenute all'interno delle fasce di rispetto, individuate dalle planimetrie del Piano. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto dovrà essere misurata dal ciglio effettivo di detta sede.
- i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato e all'interno delle zone di insediamento individuate dal Piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria "A-B-C-D (ZI-ZIC-ZICC-ZRU-SS)" (come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) e per ciascuna di esse precisano la larghezza della sede stradale per i fini di cui all'art. 9, secondo capoverso, del decreto suddetto. Nel caso di strade esistenti per le quali le planimetrie di cui sopra non riportino la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444, a partire dal confine stradale di cui all'art. 3 del D.Lgs 30/04/1992 n° 285 e s.m.i..

Il tracciato viario può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste modifiche comportino variante al P.R.G.C., purché tali variazioni avvengano all'interno della distanza che i fabbricati devono tenere dal ciglio stradale, come stabilita nel prosieguo del presente articolo. In caso di variazione del tracciato, le distanze dai fabbricati dovranno essere misurate dal ciglio effettivo della sede stradale.

In applicazione e specificazione delle norme di cui al comma 1 e ad integrazione di quanto indicato nelle planimetrie del presente piano e nell'allegato 4, si aggiunge quanto segue:

### Sezioni stradali

Tutte le strade pubbliche e private, che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

La sezione e le caratteristiche delle sedi stradali, ove non precisato dalle cartografie di Piano saranno così determinate (allegato 4 delle presenti N.d.A.):

- mt. da 2.00 a 4.00 per strade pedonali e ciclopedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate ed illuminate;
- mt. da 7.00 a 9.00 (compresi eventuali marciapiedi e parcheggi) per strade veicolari private non aperte a pubblico transito, al servizio di insediamenti fino a 20 unità abitative; per insediamenti fino a 6 unità abitative è ammessa una larghezza di mt. 4;
- mt. da 9.00 a 12 compresi marciapiedi di mt.1.50, parcheggi e sedi alberature, per strade veicolari in aree "B-C-C\*" al servizio di insediamenti fino a 20 unità abitative o di attività produttive o terziarie fino a 20 addetti, pavimentate ed illuminate, con piazzole di manovra;
- mt. da 12.00 a 15.00, compresi marciapiedi di mt.1.50, parcheggi e sedi alberature, per strade veicolari in aree "B-C-C\*" al servizio di insediamenti di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate con piazzole di manovra; raggi di curvatura minimi di ml. 7.00;
- mt. da 15.00 a 23.00, compresi i marciapiedi di mt.1.50, come definite all'art. 33 e all'allegato 4 delle presenti norme, per strade veicolari in aree -ZI-ZIC- ZICC- ZRU- SS e -ZA- destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate; raggio di curvatura minimo di ml. 10.00.

### Fasce di rispetto stradale

#### - Strade non classificate

Tutte le strade esistenti o previste dal presente Piano all'esterno del centro abitato e all'esterno delle aree di insediamento (aree di categoria "E") e non comprese nella classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs 30/4/1992 n° 285, vengono equiparate alle strade di categoria "F" del citato articolo, ai fini della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale come definita dal DPR 16/12/1992 n° 495 e s.m.i., nella misura di mt 20.00.

Fanno eccezione al comma precedente le "strade vicinali" come definito dall'art. 3, primo comma, n° 52 del D.Lgs 30/04/1992 n° 285 per le quali la profondità della fascia di rispetto sarà di mt 10.00 ai sensi dell'art. 26, secondo comma del DPR 16/12/1992 n° 495 e s.m.i..

#### - Strade comprese in aree di categoria D (industriali – artigianali)

Le prescrizioni di cui all'art. 9, secondo capoverso, del D.M. 2/4/1968 n. 1444, concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono estese alle aree di categoria "D" come definite all'art. 2 dello stesso D.M..

#### - Strade pedonali e piste ciclabili

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale o ciclabile, la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt. 5.00.

### Distanze dei fabbricati dal ciglio stradale

In tutte le zone di insediamento previste dal Piano, ad eccezione di quelle di tipo A e salvo casi particolari oggetto di norme specifiche, le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada devono essere le seguenti:

- metri 5.00 per strade di larghezza inferiore o uguale a mt. 7.00;
- metri 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00;
- metri 10.00 per strade di larghezza superiore a mt. 15.00.

Nelle aree di espansione (C-C\*) la distanza degli edifici dal ciglio delle strade principali non deve essere inferiore di mt. 10.00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico, questa può essere ridotta a mt 6,00, a norma dell'art. 27 della L.U.R..

- Strade a fondo cieco

Per tutte le strade a fondo cieco, a servizio dei singoli edifici o insediamenti, gli arretramenti saranno conseguenti all'applicazione delle norme di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68. Le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola di ampiezza tale che, al suo interno, possa essere inscritto, al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a mt. 15.00, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

- Strade al servizio di P.P. o P.E.C.

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o Piani Esecutivi Convenzionati con previsioni planivolumetriche, saranno ammessi arretramenti anche inferiori a quelli precedentemente specificati purchè la distanza tra edifici confrontanti non sia inferiore a mt. 18.00.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tuttavia, di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al comma 2 dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C. e dal Piano Urbano del Traffico.

## ART. 18 UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

Sulle aree destinate alla formazione delle sedi stradali in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, è fatto assoluto divieto di edificare qualsiasi manufatto.

Le fasce di rispetto potranno essere utilizzate dai proprietari, sempre a titolo precario per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini della Legge 765/77 e conteggiati invece, in sede di P.P. o P.d.L., ai fini dell'art. 3 comma d) del D. M. 2/4/1968 n. 1444;
- formazione di verde privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione in altro punto delle presenti norme;
- impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- superficie attrezzata per il gioco e la sosta al coperto;
- chioschi e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- ampliamenti di volumi di edifici residenziali e non, esistenti nelle fasce di rispetto, per sistemazioni igieniche, a condizione che detti ampliamenti vengano effettuati sul lato opposto a quello della strada e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, la densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli del presente Piano.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra, potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione, non potranno essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni od a distanza inferiore a ml. 5.00 dal ciglio stradale.

Le recinzioni sono ammesse sulle fasce di rispetto a titolo precario.

## ART. 19 ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO, SPONDE DEL TORRENTE, CANALI

Per tutte le altre fasce e zone di rispetto, anche non indicate dal presente Piano, ma previste da prescrizioni di Legge, varranno i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27 della L.U.R. e delle prescrizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme, corrispondenti ai tipi di aree ricadenti nei vincoli di cui al presente titolo.

Per le fasce di rispetto attorno alle opere di presa dell'acquedotto (pozzi), si richiamano le norme del DPR 236/88 e dei D.Lgs 152/99 e 258/2000 (come riportato anche nella relazione geologica). In particolare tali fasce avranno un'estensione di raggio non inferiore a mt. 200 rispetto al punto di captazione. Il pozzo ubicato in Via Rivoli ha fascia di rispetto ridotta a mt. 150 (D.G.R. n.136 19458/92).

Per il torrente Sangone è stabilita una fascia di rispetto di mt. 25 in quanto la sponda interessante il Comune di Bruino è interamente arginata (comma 1 lettera c, art. 29 L.U.R.).

Per il Rio Sangonetto la fascia è di mt. 100 ad eccezione:

- del tratto corrispondente agli insediamenti residenziali esistenti in regione "La Quercia", per il quale si è stabilita una fascia di mt. 5.00 (in adeguamento a quanto predisposto nel suo P.R.G. dal Comune di Piovascico);
- del tratto corrispondente agli insediamenti industriali esistenti nell'area ZIC, per il quale la fascia varia da 20 a 40 mt.

Per le sponde di torrenti e canali, nelle relative fasce di rispetto, varranno i vincoli d'uso imposti dall'art. 29 della L.U.R..

In particolare le attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua di cui al terzo comma del citato art. 29 della L.U.R., saranno consentite solo nelle parti delle fasce di rispetto in oggetto ricadenti in aree di categoria F e nel quadro delle rispettive caratteristiche d'uso e dei relativi programmi e strumenti attuativi.

Lungo le bealere Gamberana, dei Laghi, del Mulino (o dei Cavalieri) e Duranza, devono essere garantite fasce di rispetto di mt. 4 per parte (dalla mezzeria della bealera), libere da costruzioni, muri, recinzioni, alberature, finalizzate al passaggio dei mezzi di manutenzione del canale.

A seguito dell'Indagine Geologica (tav. 7 "Carta di sintesi"), allegata alla presente Variante di P.R.G.C., sono state riportate nelle Tavole 2, 3 Est e 3 Ovest, le parti di territorio ricadenti nelle "Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica" IIIa e IIIb2. In tutti gli interventi sul territorio comunale, ricadenti nelle classi I, IIa, IIb, IIIa, IIIb2, devono essere osservate le prescrizioni riportate nella legenda della suddetta Tavola 7 "Carta di sintesi".

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto prescritto negli elaborati geologici ed in particolare all'interno dell'elaborato "Integrazioni alla variante al PRGC – Indagini geologiche per l'adeguamento alla circ. 7/LAP/96, NTE/99 e al PAI," che fanno parte integrante della presente normativa di P.R.G.C..

La fascia di rispetto del cimitero esistente ha la profondità di mt. 50 (in base ai Provvedimenti Autorizzativi della Regione Piemonte, Assessorato Sanità, determinazione prot. n. 1601 del 15/12/92).

Le eventuali riduzioni delle suddette fasce potranno essere adottate soltanto a seguito di specifiche autorizzazioni concesse dalle Autorità competenti in materia.

Su tutti gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia.

## ART. 20 AREE “IDR”

Con riferimento all’Indagine Geologica (tav. 5 “Carta della soggiacenza della falda superficiale”), allegata alla presente Variante del P.R.G.C., nelle aree con sigla IDR, individuate nelle Tavole 2, 3 EST, 3 OVEST, i valori della soggiacenza della falda superficiale spaziano da 0 a – 3mt e da –3 a -5mt e quindi costituiscono una limitazione per eventuali opere in sotterraneo (cantine, garage, locali di deposito, ecc.).

In tali aree non sono ammesse infrastrutture interrato al di sotto, rispettivamente, di mt 1 e di mt 1,20 dal piano di campagna.

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto prescritto negli elaborati geologici ed in particolare all’interno dell’elaborato “Integrazioni alla variante al PRGC – Indagini geologiche per l’adeguamento alla circ. 7/LAP/96, NTE/99 e al PAI,” che fanno parte integrante della presente normativa di P.R.G.C..

Non sono comunque ammessi movimenti di terra di consistenza tale da alterare negativamente la morfologia dell’area.

Negli interventi di nuova edificazione è obbligatoria la presentazione di una specifica indagine geotecnica e geologica, che indichi i vari gradi di possibilità edificatoria e le varie opere necessarie per garantire le realizzazioni previste.

I permessi di costruire sono subordinati alla presentazione di queste indagini ed all’impegno scritto e riportato su progetto di osservare le indicazioni in esse contenute; dovrà in ogni caso, essere prevista l’installazione di pompe di aspirazione.

In particolare per l’area d’intervento commerciale CO5 in fregio alla S.S. n° 589, non sono ammesse infrastrutture interrato sotto il piano di campagna.

## TITOLO IV • NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO

Il presente titolo riporta la normativa specifica del Piano di Recupero del Centro Storico (D.C.C. 15 del 16/6/98) attualmente in vigore, ed a cui occorre fare riferimento per le parti di indagine non riportate nelle presenti N.d.A..

### ART. 21 TIPI DI INTERVENTO

#### 21.1 - Manutenzione ordinaria: M.O.

##### Definizione

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (L.U.R., art.13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc...) senza alterarne i caratteri originari, nè aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici modificando, cioè, tecniche, materiali e colori, essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

##### a) FINITURE ESTERNE

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari.

Tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

##### b) ELEMENTI STRUTTURALI

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

##### c) FINITURE INTERNE

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

##### d) IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

e) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

21.2 - Manutenzione straordinaria: M.S.

Definizione

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (L.U.R., art.13).

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

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originari del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.

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

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

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate alle tramezzature, purchè non ne venga modificato l'assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti ai caratteri delle finiture esterne, materiali e colori nel Centro Storico.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è subordinata al parere favorevole delle competenti Soprintendenze e organi regionali.

Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici individuati come aventi valore storico-artistico dal P.di R e non soggetti ai vincoli dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono subordinati al parere della Sezione provinciale di Torino della Commissione per la tutela dei Beni Culturali ed Ambientali (di cui all'art. 91bis L.U.R.), che dovrà essere allegato alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Sono altresì soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi di manutenzione straordinaria relativi a manufatti (recinzioni, pavimentazioni esterne, fontane, edicole, monumenti, insegne, ecc...) che siano individuati come aventi valore ambientale.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

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

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

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

e) FINITURE INTERNE

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni purchè siano mantenuti i caratteri originari.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

### 21.3 - Restauro e risanamento conservativo

#### Definizione

"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" (L.U.R., art.13).

Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative (latrine esterne ai fabbricati su ballatoio o su cortile).

#### 21.3.1 - Restauro conservativo statico ed architettonico: RES

Nell'ambito della precedente definizione il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero o alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico o ambientale. L'intervento è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera, all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica, alla sostituzione degli elementi

strutturali degradati (interni ed esterni) con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica nè volumetrica nè del tipo di copertura (a meno delle superfetazioni da eliminare).

Di norma gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro; devono inoltre prevedere il recupero degli spazi pubblici e privati di pertinenza con adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano, del verde.

Gli interventi di restauro possono essere finalizzati anche a modificazioni della destinazione d'uso in atto, purchè la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono inoltre soggetti a restauro sia gli elementi architettonici-edilizi sia i manufatti isolati di valore storico, ambientale, documentario (quali fronti e apparati ornamentali di facciata, muri di recinzione, portali, porte, portoni, androni carrai, balconi, loggiati, abbaini, camini, affreschi, ecc...), anche quando il tipo d'intervento ammissibile sull'intero edificio sia diverso dal restauro.

Tali elementi vengono indicati nella tavola 4A, e normati nelle tabelle e nella tavola 4C in modo particolare con l'inserimento dell'intervento (Res) posto tra parentesi quando il tipo di intervento sull'intero edificio sia diverso dal restauro.

Quando invece negli edifici assoggettati ad intervento di restauro è possibile consentire una modesta variazione della quota di copertura (per adeguamento delle altezze dei vani ai minimi di legge) o il tamponamento di vani coperti, tali interventi particolari vengono normati nelle tabelle e nella tavola 4C con l'inserimento rispettivamente delle indicazioni (RisA) e (RisB) poste tra parentesi.

Per quanto riguarda la redazione dei progetti di restauro relativi ad edifici di valore storico-artistico si richiamano le prescrizioni dell'art.52 del R.D. 23/10/1925 n°2537.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

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

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

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

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.

E' ammessa la formazione di collegamenti verticali nel rispetto della tipologia originaria.

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

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

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

e) FINITURE INTERNE

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

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

### 21.3.2 - Risanamento conservativo: R.C.

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendano necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso in atto degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono soggette a risanamento conservativo anche i fronti di valore ambientale indipendentemente dall'intervento sugli edifici.

Quando il risanamento conservativo riguarda edifici vincolati dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" o definiti di interesse storico-artistico o ambientale dal Piano di Recupero, l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti; dovranno essere previste delle aree di pertinenza, adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano, del verde; per quanto riguarda la redazione dei progetti si richiamano le prescrizioni dell'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n°2537.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro conservativo negli immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” o compresi negli elenchi di cui all'art. 9 L.U.R. e successive modifiche ed integrazioni, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze o degli organi regionali.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati ai sensi del comma precedente ma individuati come aventi valore storico-artistico, sono subordinati al parere vincolante della Sezione provinciale di Torino della Commissione per la tutela dei Beni Culturali e Ambientali (di cui all'art.91.bis L.U.R.).

Quando gli interventi comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

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

b) ELEMENTI STRUTTURALI

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

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

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutare esigenze strutturali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

e) FINITURE INTERNE

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri

dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

## 21.4 - Ristrutturazione edilizia

### Definizione

"Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (L.U.R., art.13).

La ristrutturazione è rivolta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendone tuttavia i caratteri dimensionali e salvaguardandone gli elementi di pregio.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e il permesso di costruire è riferito ad entrambi gli interventi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono conservare le caratteristiche ambientali del tessuto (nelle facciate, nelle aperture, negli elementi decorativi, negli andamenti dei tessuti, nei materiali) e sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti ai caratteri delle finiture esterne, materiali e colori nel Centro Storico.

In particolare gli elementi edilizi di valore storico, ambientale, documentario presenti negli edifici o aree di pertinenza ed individuati dal Piano di Recupero, sono soggetti a restauro conservativo pur nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio.

Tali elementi vengono indicati nella tavola 4A, e normati nelle tabelle e nella tavola 4C, in modo particolare con l'inserimento dell'intervento (Res) posto tra parentesi.

Attenzione progettuale deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative (latrine esterne ai fabbricati su ballatoio o in cortile).

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) o il rilascio del permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici individuati come aventi valore storico-artistico sono subordinati al parere vincolante della Sezione provinciale di Torino della Commissione per la tutela dei Beni Culturali e Ambientali (di cui all'art.91.bis L.U.R.).

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia in rapporto alle trasformazioni operabili sui fabbricati sono distinti due tipi di interventi ammissibili:

- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B.

### 21.4.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A: RIsA

Riguarda gli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superfici e volumi.

E' consentito il recupero residenziale o per gli altri usi ammessi dei locali chiusi esistenti anche

di tipologia rurale quali stalle e ricoveri sempre nel rispetto della normativa igienico-edilizia. Allo scopo di adeguare le altezze interne ai minimi previsti dalle normative vigenti e quando i solai non abbiano elementi di pregio architettonico, è consentita la traslazione, sempreché non sia variato il numero dei piani dell'edificio e purchè non risultino modificate le caratteristiche delle facciate esterne; in conseguenza di tali interventi è consentita una modesta sopraelevazione della quota di gronda per un massimo di 40 cm. purchè non vengano superate le quote di gronda degli edifici adiacenti.

E' comunque consentito il mantenimento delle preesistenti altezze dei vani abitabili, purchè non inferiori a mt. 2,40.

Negli edifici residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra che possono essere destinati alle attività residenziali o non residenziali ammesse; per nuove destinazioni terziarie o commerciali inferiori ad 100 mq. di superficie totale non sussiste l'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio (da monetizzarsi).

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

a) FINITURE ESTERNE

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

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano in cattive condizioni statiche, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. E' consentita la modifica della sagoma dei tetti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del tessuto, previa verifica del deflusso delle acque piovane verso i confinanti. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile; è consentita la realizzazione di soppalchi. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Conservazione e valorizzazione dei prospetti.

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

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

e) FINITURE INTERNE

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

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

#### 21.4.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B: R1sB

Riguarda i fabbricati originariamente di impianto tipologico rurale con pertinenze edilizie costituite da spazi coperti a carattere permanente (quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri) di cui

è ammesso il recupero anche con la chiusura di detti spazi mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali.

Oltre agli interventi previsti nella ristrutturazione edilizia di tipo A, sono consentiti, con il recupero dei fabbricati di cui al comma precedente, incrementi di superficie utile nell'ambito volumetrico definito dalla sagoma e dall'altezza degli stessi ma nel rispetto della normativa igienico-edilizia, anche con parziali demolizioni-ricostruzioni dei fabbricati.

Gli edifici non residenziali possono continuare a svolgere la propria funzione quando sia verificata la compatibilità della loro destinazione d'uso attuale con il tessuto del vecchio centro.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, quando comportino la formazione di nuove unità immobiliari, devono inserirsi in un progetto unitario dell'intera cellula microurbana (o parte significativa e sufficiente della stessa) di cui fanno parte, prevedendo la sistemazione delle aree esterne, il reperimento degli standard per parcheggi privati, la rappresentazione di tutte le cellule edilizie con le destinazioni d'uso in atto e in progetto, la demolizione di bassi fabbricati quando prevista.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

a) FINITURE ESTERNE

Opere ammesse:

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

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti.

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

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni con la chiusura degli spazi coperti a carattere permanente quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

e) FINITURE INTERNE

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

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

### 21.5 - Demolizione di bassi fabbricati e di tettoie non coerenti con il tessuto

Riguarda i bassi fabbricati e le tettoie non coerenti con il tessuto esistente del Centro Storico, privi di valore storico-ambientale e dei quali si rende opportuna la demolizione.

Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate a verde privato o parcheggio.

E' prescritto l'uso di materiali tradizionali nel ripristino e nella sistemazione dell'area risultante dalle demolizioni per quanto riguarda pavimentazioni, marciapiedi, canali di scolo dell'acqua, recinzioni, affacci di edifici contermini, ecc...

Il progetto di demolizione dovrà evidenziare, in appositi elaborati tecnico-grafici almeno in scala 1:200, la sistemazione dell'area liberata, le adiacenze e gli affacci.

#### 21.6 - Completamento ambientale

Riguarda interventi su aree individuate sulle tavole di Piano di Recupero finalizzati al ripristino o completamento dei caratteri di continuità ed omogeneità ambientali o al miglioramento abitativo di cellule microurbane ed edilizie.

Gli interventi di completamento ambientale sono sottoposti alle prescrizioni specifiche fissate nelle tabelle e nelle tavole del Piano di Recupero e, ove ammessi, si possono realizzare non su lotti o su aree libere ma su edifici (o loro porzioni) e manufatti esistenti, o su aree liberate con interventi di demolizione di edifici preesistenti.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ad aree ed immobili sottoposti ad intervento C1, C2, C3, è subordinato al parere vincolante della Sezione provinciale di Torino della Commissione per la tutela dei Beni Culturali e Ambientali (di cui all'art. 91.bis L.U.R.).

Il completamento ambientale può assumere 4 forme:

- C1: edificazione di nuove opere su aree rese libere con interventi di demolizione di manufatti ed edifici preesistenti;
- C2: ricostruzione di edifici o parti di essi pericolanti o crollate;
- C3: ampliamento per adeguamenti funzionali o normativi di edifici esistenti ad uso pubblico o di interesse comune;
- C4: realizzazione di posti auto in tettoie o bassi fabbricati solo per adeguamenti agli standard.

Detti interventi devono inoltre tener conto delle prescrizioni particolari di seguito specificate per le diverse forme di completamento.

##### 21.6.1 - C1

Il completamento ambientale di tipo C1 deve riguardare la superficie dell'area risultante da precedenti demolizioni nel rispetto delle prescrizioni.

Non dovranno essere superati i valori di cubatura e di altezza massima delle cellule edilizie preesistenti, la cui volumetria deve essere conteggiata con la virtuale applicazione dell'intervento di RisB (applicato alla preesistenza).

Qualora sul confine del lotto preesistano edifici o manufatti è consentito costruire in aderenza o in comunione:

- senza che ciò comporti obbligo di accordo con il vicino quando sugli edifici o manufatti a confine non preesistano delle servitù (di veduta, di passaggio, ecc...) ovvero non si ecceda la sagoma dei muri preesistenti;
- con l'obbligo di accordo con il vicino nel caso di preesistenti servitù, ovvero qualora la nuova edificazione ecceda la sagoma dei muri preesistenti.

Il progetto deve estendersi all'intera cellula microurbana interessata dall'intervento (salvo diversa articolazione indicata nelle tabelle) e il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che disciplini:

- a) l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree indicate sulla tavola per il soddisfacimento degli standard;
- b) l'attuazione delle opere di urbanizzazione;
- c) modalità e tempi di realizzazione degli interventi.

Nelle aree di completamento ambientale C1B, C1C e C1D sono ammesse infrastrutture interrato, anche in presenza di una ridotta soggiacenza della falda idrica superficiale, in deroga all'art. 20 – AREE “IDR”, alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico studio idrogeologico –idraulico, in cui dovranno essere valutati sia l’effettivo volume di acqua da emungere, in funzione delle dimensioni dell’opera e della durata dei cantieri, sia il dimensionamento del sistema di drenaggio, le quantità e le tipologie dei materiali da impiegare, le tecniche e le tempistiche di posa degli stessi;
  - gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico progetto relativo all’impermeabilizzazione definitiva della struttura in sotterraneo, in cui dovranno essere riportate tipologie e quantità dei materiali impiegati, tecniche e tempistiche di posa degli stessi.
- Come dato generale, il progettista e l’impresa esecutrice dovranno tenere conto delle indicazioni riportate nello studio geologico-idrogeologico connesso alla realizzazione di interrati.

#### 21.6.2 - C2

Il completamento ambientale di tipo C2 è definito dalle tabelle relative alle cellule microurbane ed edilizie.

L’obiettivo dell’intervento, per edifici in condizione di forte degrado, è la restituzione di essi o loro parti, con particolare riferimento agli elementi di valore ambientale.

In presenza di edifici (o loro parti) pericolanti o parzialmente crollati, è consentito intraprendere o completare la demolizione e quindi ricostruire la quantità di volumetria crollata o preesistente, con i recuperi della volumetria calcolata con la virtuale applicazione dell’intervento di RisB. Tali recuperi dovranno essere realizzati con le modalità prescritte nelle tabelle (ad esempio con l’arretramento delle murature dai pilastri dei fienili).

Nella ricostruzione si segue il criterio del "dov'era, com'era", cioè ripetendo l'esatto perimetro planimetrico, l'identico spiccato verticale e tutti gli altri aspetti morfologici e stilistici esterni (aperture, balconi, coperture, ecc...); sono tuttavia ammesse limitate variazioni alla distribuzione interna dei locali, alla loro altezza netta, se motivate da esigenze igienico-sanitarie.

Qualora in altri edifici non assoggettati all’intervento C2 si verificassero casi di crollo relativo a parti estese del manufatto (o di imminente pericolo di crollo), così da non poter essere recuperati con il tipo d’intervento prescritto nella scheda, si potrà ammettere (a seguito delle demolizioni) l’intervento C2 senza modifiche della quota di copertura ed alle seguenti condizioni: l’intervento deve essere preceduto da comunicazione scritta al Comune in cui si preannunci un pericolo di crollo oppure si dia atto di un crollo già avvenuto. In quest’ultimo caso è compito del Comune comunicare il crollo alle autorità di P.S. per accertare se nel crollo medesimo sia riscontrabile il dolo; in caso affermativo il Comune è tenuto a farne denuncia alla Magistratura ed a dichiarare le aree di risulta "aree non edificabili", senza che ciò comporti modifiche al P.R.G.C., fino a quando le aree non saranno definitivamente acquisite al demanio del Comune che potrà disporne come meglio crederà.

In presenza di crollo senza dolo, ovvero di edifici (o loro parti) o di manufatti riconosciuti pericolanti dal Comune, è consentito completare o intraprendere la demolizione e quindi ricostruire la quantità di volumetria crollata purchè venga prodotto Certificato Storico Catastale o documento equipollente che dimostri la quantità della volumetria preesistente.

Nella cellula microurbana 9/4 sono ammesse infrastrutture interrate, anche in presenza di una ridotta soggiacenza della falda idrica superficiale, in deroga all’art. 20 – AREE “IDR”, alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico studio idrogeologico –idraulico, in cui dovranno essere valutati sia l’effettivo volume di acqua da emungere, in funzione delle dimensioni dell’opera e della durata dei cantieri, sia il dimensionamento del sistema di drenaggio, le quantità e le tipologie dei materiali da impiegare, le tecniche e le tempistiche di posa degli stessi;
- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico progetto relativo all’impermeabilizzazione definitiva della struttura in sotterraneo, in cui dovranno essere riportate tipologie e quantità dei materiali impiegati, tecniche e tempistiche di posa degli stessi.

Come dato generale, il progettista e l’impresa esecutrice dovranno tenere conto delle indicazioni riportate nello studio geologico-idrogeologico connesso alla realizzazione di interrati.

### 21.6.3 - C3

L'intervento C3 riguarda esclusivamente gli edifici per servizi pubblici o di uso pubblico o di interesse comune (Comune, scuole, edifici religiosi, culturali, assistenziali e sociali).

L'ampliamento potrà essere realizzato solo con modifiche planimetriche (nel rispetto delle norme edilizie) e non con sopraelevazioni dei fabbricati.

L'ampliamento è consentito "una tantum" nella misura del 10% della cubatura, con un minimo di 75 mc. ed un massimo di 200 mc. per esigenze di carattere igienico-sanitario o funzionale, anche ai fini dell'adeguamento alle normative vigenti per l'attività (VV.FF., A.S.L., superamento delle barriere architettoniche, leggi di settore etc.).

In presenza di completamento ambientale di tipo C3, l'ampliamento di edifici esistenti o di manufatti, richiede un sostanziale rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, cui l'intervento si riferisce, nel senso che le porzioni aggiunte devono rispondere al criterio di complementarietà ed evitare le dissonanze (le eccezioni devono essere adeguatamente motivate).

### 21.6.4 - C4

Realizzazione di posti auto in tettoie o bassi fabbricati solo per adeguamento agli standard richiesti dalle leggi vigenti con vincoli di destinazione a pertinenze residenziali della cellula microurbana o di asservimento alle altre destinazioni d'uso ammesse.

Il basso fabbricato dovrà avere altezza massima di 2,30 mt. al filo gronda, profondità massima di 5,50 mt., tetto a falde con manto di copertura in coppi e sporti e passafuori in legno (a seconda dei casi la falda potrà essere semplice o doppia). Per le altre caratteristiche (gronde, portoni, etc.) valgono le prescrizioni dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### 21.7 - Ambito delle modificazioni ammissibili ai singoli tipi di intervento

Ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera f) della L.U.R., solo per motivate esigenze di idoneo recupero edilizio ed ambientale, con il sostanziale perseguimento degli obiettivi progettuali previsti nelle tabelle, è possibile modificare il tipo di intervento previsto dal Piano di Recupero ma solo nell'ambito dei seguenti interventi :

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro Conservativo
- Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A
- Ristrutturazione edilizia di tipo B

Non possono essere modificati gli interventi sugli edifici che sono individuati come aventi valore storico-artistico.

Gli interventi di qualsiasi tipo che possono interessare la tutela di beni immobili prevista dal D. Lgs n. 42/2004 "Codice dei beni ambientali culturali e del paesaggio", sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza regionale periferica.

Le modificazioni dei tipi di intervento previsti dal Piano che siano imposte dalla competente Soprintendenza, sono ammissibili ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera f) della L.U.R., con la procedura indicata, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

## Art. 22 DESTINAZIONI D'USO

### 22.1 – Definizioni

#### 22.1.1 - Residenziale

Res : residenza di famiglie o comunità.

res : accessori o pertinenze alla residenza (box, depositi, autorimesse ecc...).

#### 22.1.2 - Artigianale - Produttivo

ap : attività non nocive nè moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, da localizzare in particolare ai pianterreni degli edifici con

superficie lorda per unità locale inferiore a 150 mq., anche se associate ad attività commerciali con esposizioni e immagazzinamento delle merci.

#### 22.1.3 - Direzionale e Commerciale

- dc1 : attività compatibili con l'ambiente urbano caratterizzato in senso nettamente residenziale, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 200 mq. (esclusi ristoranti, bar, attività commerciali all'ingrosso, impianti di distribuzione del carburante al dettaglio e all'ingrosso) quali:
- servizi sociali, assistenziali e sanitari pubblici e privati;
  - circoli, associazioni, partiti, sindacati;
  - uffici professionali ed agenzie;
  - negozi ed attività commerciali al dettaglio;
  - attività di servizio alla persona;
  - attività ricettive;
  - gallerie d'arte private;
  - esposizione di oggetti dell'arte e dell'artigianato.
- dc2 : idem come dc1 con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 400 mq. (compresi ristoranti, bar);
- dc3 : attività culturali (istruzione, ricerca, musei, biblioteche, gallerie oratori ecc...);
- dc4 : attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti ecc...);
- dc5 : attività per lo spettacolo ed il tempo libero quali: cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, mostre, associazionismo culturale e ricreativo, attrezzature sportive, impianti e servizi relativi;
- dc6 : idem come dc5 ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati ed inoltre spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, pic-nic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale, etc.), compresi eventuali edifici per servizi attinenti alle attività quali: spogliatoi, servizi igienici, bar, ristoranti, sedi di circoli.

#### 22.1.4 - Agriturismo

- at : attività di indirizzo agri-turistico (con riferimento alla L.R. n. 49/89) di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.

#### 22.2 - Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso in atto al momento dell'approvazione del presente Piano, possono essere confermate anche senza conformarsi a quelle previste purchè non siano nocive o moleste.

In caso di variazione delle attività in atto le nuove destinazioni d'uso devono essere conformi a quelle previste dal Piano di Recupero.

Quando le tabelle prevedano la sola destinazione d'uso residenziale (Res) sono comunque ammissibili, purchè compatibili con la residenza, le seguenti attività:

- uffici professionali ed agenzie;
- attività di servizio alla persona e botteghe artigiane;
- gallerie d'arte private;
- circoli ed associazioni culturali;
- negozi e attività commerciali al dettaglio, solo al piano terreno e prospicienti la pubblica via;
- bar e ristoranti (inferiori a 200 mq) solo al piano terreno, se con accesso congruo e dotati di adeguate aree a parcheggio.

## ART. 23 PRESCRIZIONI DI CARATTERE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

### 23.1 - Murature e intonaci

Le murature esistenti mantenute con paramento di pietrame, misto o in muratura a vista potranno, a seconda dei casi, essere restaurate con stilatura e impermeabilizzazione dei giunti, oppure saltuariamente rinzaffate con intonaco rustico in modo da omogeneizzare l'aspetto delle murature.

Potrà inoltre essere consentita l'intonacatura a frattazzo delle murature ammalorate e/o composte da paramenti incongrui (parti in mattoni anche recenti e parti in pietrame con tessiture di varie epoche); sono comunque esclusi intonaci graffiati granulati o con altri effetti non tradizionali.

I colori saranno quelli chiari delle terre naturali e dovranno essere sottoposti al parere degli uffici comunali.

I muri ciechi degli edifici riconosciuti di valore ambientale, indicati nella tavola 4A dei beni ambientali e nelle relative tabelle, non potranno essere modificati con l'apertura di finestre o porte. Per consentire una limitata aerazione dei servizi igienici o di vani accessori è solo consentita la formazione di piccole aperture nella cortina muraria (di dimensioni massime 40x40 cm. se quadrata, oppure 30x50 cm. se rettangolare); in questo caso i serramenti saranno a filo interno della muratura; non è ammessa la formazione di davanzali esterni o di ante di chiusura esterne: le aperture dovranno essere protette solo da grate in ferro esterne non sporgenti dal filo della muratura.

### 23.2 - Serramenti esterni

Se non specificato diversamente nelle tabelle, i serramenti ed oscuramenti esterni saranno in legno a disegno semplice verniciato a biacca (coprente) o trattati con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti).

I serramenti da mantenere o da sostituire saranno conformi alle seguenti tipologie:

- 1) finestre: in legno a semplice disegno con traverse orizzontali, meglio se con profilo a gola di lupo; portefinestre con pannello inferiore opaco per il resto con disegno analogo alla finestra;
- 2) scuri esterni (l'ammissibilità e il tipo è specificato sulle tabelle):
  - gelosie in legno tinteggiate con le stesse modalità delle finestre e fissate con cerniere zancate nel muro (senza imbottitura in legno a riquadratura del vano finestra);
  - ante piene in legno a tavole larghe intelaiate e tinteggiate con le stesse modalità dei
- serramenti e finite con cerniere zancate nel muro;
- 3) portoncini d'ingresso: in legno a disegno semplice con telaio e specchiatura piena o con tavole larghe intelaiate (in conformità ad eventuali indicazioni di tabella);
- 4) portoni per rimesse veicoli (garage): in legno a tavole larghe riquadrate da telaio e tinteggiate con la modalità delle finestre;
- 5) portoni pedonali e carrai su via (o su recinzioni o su facciata):
  - i serramenti tradizionali esistenti in legno saranno restaurati o ricostruiti con analogo disegno;
  - i serramenti esistenti in ferro a disegno tradizionale saranno restaurati o sostituiti con analoghe modalità;
- 6) serramenti dei negozi (vetrine e porte): in legno quando siano situati in edifici di valore storico-artistico od ambientale, o comunque assoggettati ad interventi di restauro.

I serramenti di disegno non tradizionale o moderno, in caso di sostituzione, dovranno armonizzarsi con quelli tradizionali.

### 23.3 - Altri elementi di facciata

#### Balconi e scale esterne

I balconi in legno dovranno, anche in caso di sostituzione, essere mantenuti con struttura in legno (mensole, tavolato, ringhiera, piantoni) trattato con impregnante scurito.

I balconi in lastre e mensole in pietra dovranno esser mantenuti o sostituiti con analoghi elementi (evitando le coste segate a spigolo vivo) mentre le ringhiere in ferro, in caso di sostituzione, dovranno essere del tipo tradizionale in bacchette di ferro a sezione tonda o quadra con correnti superiori e inferiori in semplice piattina di ferro (esclusi gli scatolati).

Le scale esterne di collegamento con i balconi possono essere rimosse in caso di intervento di RisB; per quelle da mantenere (intervento di Res), il loro eventuale rifacimento dovrà essere eseguito con materiali, tecniche e disegno analoghi a quelli originari.

#### Zoccolature e marciapiedi

Le zoccolature degli edifici (di h. max 60 cm.) dovranno essere in intonaco di cemento e non sono ammessi rivestimenti in pezzame di pietra o lastre di piccolo formato; sono consentite, solo quando esplicitamente indicato sulle tabelle riferite alle cellule edilizie, zoccolature in pietra naturale a tutta altezza e lunghezza a correre sempre e comunque maggiore dell'altezza.

I marciapiedi perimetrali degli edifici, di larghezza massima 1,20 mt., dovranno essere o in battuto di cemento bocciardato oppure in lastre di pietra naturale a tutta larghezza.

#### Tende e serrande

Negli edifici riconosciuti di valore storico-artistico o ambientale e su fronti di valore ambientale, non sono ammesse tende esterne a sporgere nè serrande metalliche esterne (avvolgibili pieni o a maglie, oppure riducibili).

Per consentire una protezione esterna sono ammesse solo inferriate a disegno tradizionale eseguite in barre tonde di ferro ( $\varnothing$  minimo 14 mm.) non intelaiate e fissate alla muratura con zanche con apertura a 180°, oppure con scorrimento laterale a scomparsa nella muratura.

Potranno anche essere proposte ante in legno a tavole larghe ma solo rimovibili o a scorrimento.

#### Insegne

Le insegne devono essere sistemate nella luce delle aperture, non sporgere rispetto al filo degli stipiti e dell'architrave, avere un'altezza massima di cm. 50; quando sono poste sul paramento murario, devono avere una lunghezza non superiore alla luce dell'apertura, una sporgenza dal muro non superiore a cm. 2, un'altezza massima di cm. 50 e non possono essere luminose.

#### Elementi tecnologici

Gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture, contatori, scatole di derivazione, ecc...) non sono, di regola, ammessi in facciata (fatti salvi i casi particolari, da documentare, per i quali devono essere concordati con gli uffici tecnici posizione e caratteristiche specifiche); in particolare, per i vani contatori e per le scatole di derivazione, è richiesto l'incasso totale con sportelli a raso parete, rivestiti con lo stesso colore della facciata cui sono collocati.

Nel caso di formazione di più unità immobiliari nelle cellule microurbane, per l'installazione di apparecchi televisivi è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata per la ricezione delle trasmissioni.

### 23.4 - Coperture

I manti di copertura devono essere realizzati in coppi curvi alla piemontese; gli sporti saranno a ventaglio con passafuori e orditura in legno verniciato con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti) e intradosso dei coppi a vista.

In presenza di cornicioni di coronamento sagomati, questi dovranno essere mantenuti.

Sulle falde di copertura non potranno essere realizzate nuove aperture, nè abbaini nè finestre piane tipo "velux"; è soltanto consentita la realizzazione di un passo d'uomo per la manutenzione della copertura, di dimensioni massime 60x60 cm. a filo della copertura e solo sulla falda non prospettante su via.

Le teste di camino dovranno essere mantenute o realizzate in mattoni a vista con cornici e coronamento in coppi o mattoni (escluse le lastre in pietra).

Le gronde e i pluviali (solo a sezione tonda e non quadra) saranno in lamiera zincata (anche verniciata) o in lamiera di rame.

Non sono ammessi scarichi liberi a livello del marciapiede o del piano stradale o comunque su suolo pubblico.

I manti di copertura in coppi dovranno sostituire, almeno per l'intera cellula edilizia, le coperture esistenti realizzate con tegole diverse (marsigliesi, portoghesi, olandesi, romane, in cls, etc.).

### 23.5 - Aree esterne

Progetto: sistemazione e smaltimento delle acque piovane

Per ogni intervento superiore alla manutenzione straordinaria sulle cellule edilizie, è obbligatorio il progetto della sistemazione esterna e delle recinzioni per l'intera cellula microurbana o il rilievo dello stato di fatto se non variato.

Nelle aree individuate nella tavola 4A come "aree di pertinenza" di edifici di interesse storico-artistico o ambientale deve essere particolarmente curata la progettazione unitaria degli elementi vegetali (essenze ad alto-medio fusto, cespugli, siepi, zone prative) con tipologie tradizionali (giardino all'italiana, parco, frutteto, filari alberati ecc...).

Nella sistemazione delle aree esterne si dovrà tener presente il problema dello smaltimento delle acque piovane.

Ogni progetto di sistemazione o rilievo degli edifici e delle aree esterne (quando le aree superino la superficie di 100 mq.) dovrà essere accompagnato da un elaborato specifico con il calcolo delle acque raccolte dalle zone pavimentate e con il progetto di idonei sistemi tecnici di smaltimento (ad esempio pozzi perdenti).

#### Recinzioni

Nelle aree esterne di pertinenza delle cellule microurbane dovranno essere osservate le prescrizioni che seguono.

- Anche in caso di frazionamento degli edifici, con formazione di più unità immobiliari, l'area esterna dovrà essere trattata in modo unitario nel rapporto con l'edificio, senza la realizzazione di recinzioni interne. Con un progetto di sistemazione unitario potranno essere ambientate zone funzionali anche con delimitazioni di siepi sempreverdi con interposta bassa recinzione in rete metallica e paletti di ferro (h max 100 cm.).
- A perimetro delle cellule microurbane quando non vi siano già recinzioni esistenti, il completamento può avvenire con nuove recinzioni a giorno in paletti metallici e rete o bacchette in ferro a disegno semplice con eventuale muretto di base in cemento di altezza max 30 cm., per una altezza totale di 2 mt. e con piantamento di siepi sempreverdi a filo interno della recinzione.

#### Pavimentazioni

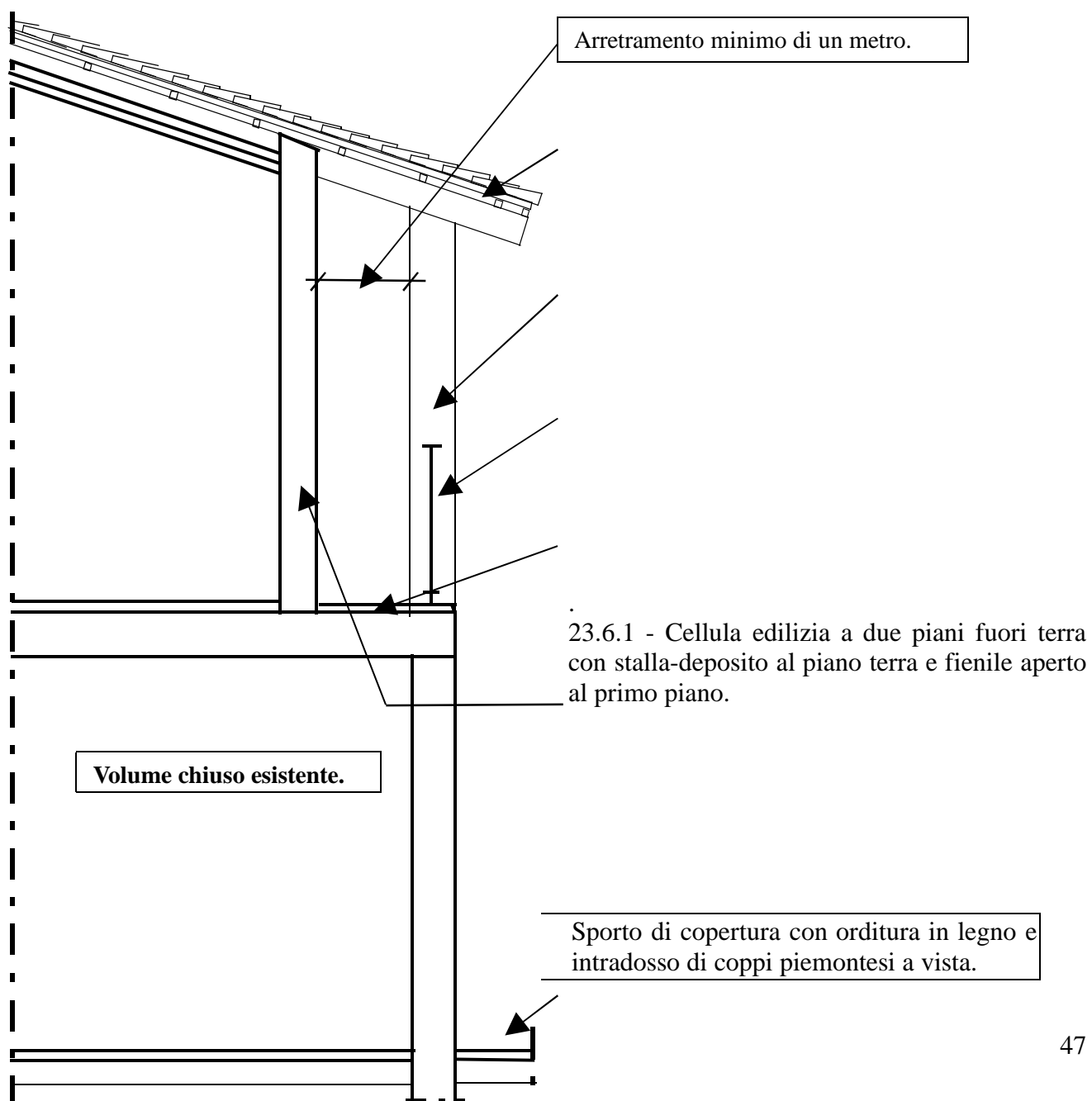
Nelle pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.

- 1) I marciapiedi a perimetro dell'edificio avranno larghezza massima di 1,20 mt. e saranno in battuto di cemento bocciardato o in pietra di Luserna o beole con lastre della larghezza del marciapiede e superficie a spacco di cava regolarizzata.
- 2) Le zone e i percorsi pedonali e carrabili saranno in acciottolato con eventuali "ruere" in Luserna o beole (larghezza circa 40 cm. se a fascia doppia, e 60 cm. se a percorso singolo); sono anche consentite pavimentazioni in ammattonato di laterizio.  
In sostituzione dei materiali di cui sopra può essere consentito (quando esplicitamente indicato nelle tabelle) l'uso di elementi autobloccanti in cls, solo se del tipo e colore a imitazione del mattone lavorato a costa o ad imitazione di cubetti o blocchetti in pietra miscelati con trame irregolari. Tutte le pavimentazioni devono essere posate solo su sottofondo di ghiaia compattata e letto di posa in sabbia in modo da essere percolanti, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo.
- 3) Salvo diverse disposizioni contenute nelle tabelle, è vietato realizzare nelle aree libere rampe di discesa, cunicoli, locali per autorimesse private, ad eccezione delle intercapedini di risanamento.
- 4) Altre zone e percorsi potranno essere pavimentati in ghiaia naturale di fiume.

### 23.6 - Recupero residenziale di stalle e fienili (RisB)

Con l'intervento di Ristrutturazione B è consentito il riuso residenziale, o per usi accessori alla residenza, dei fienili e delle tettoie porticate anche a doppia altezza.

Per conservare la memoria storica e ambientale della gerarchia tipologica delle originali unità produttive agricole, il recupero funzionale è sottoposto alle seguenti prescrizioni per le due varianti tipologiche ricorrenti:



Pilastro in muratura a vista o intonacato.

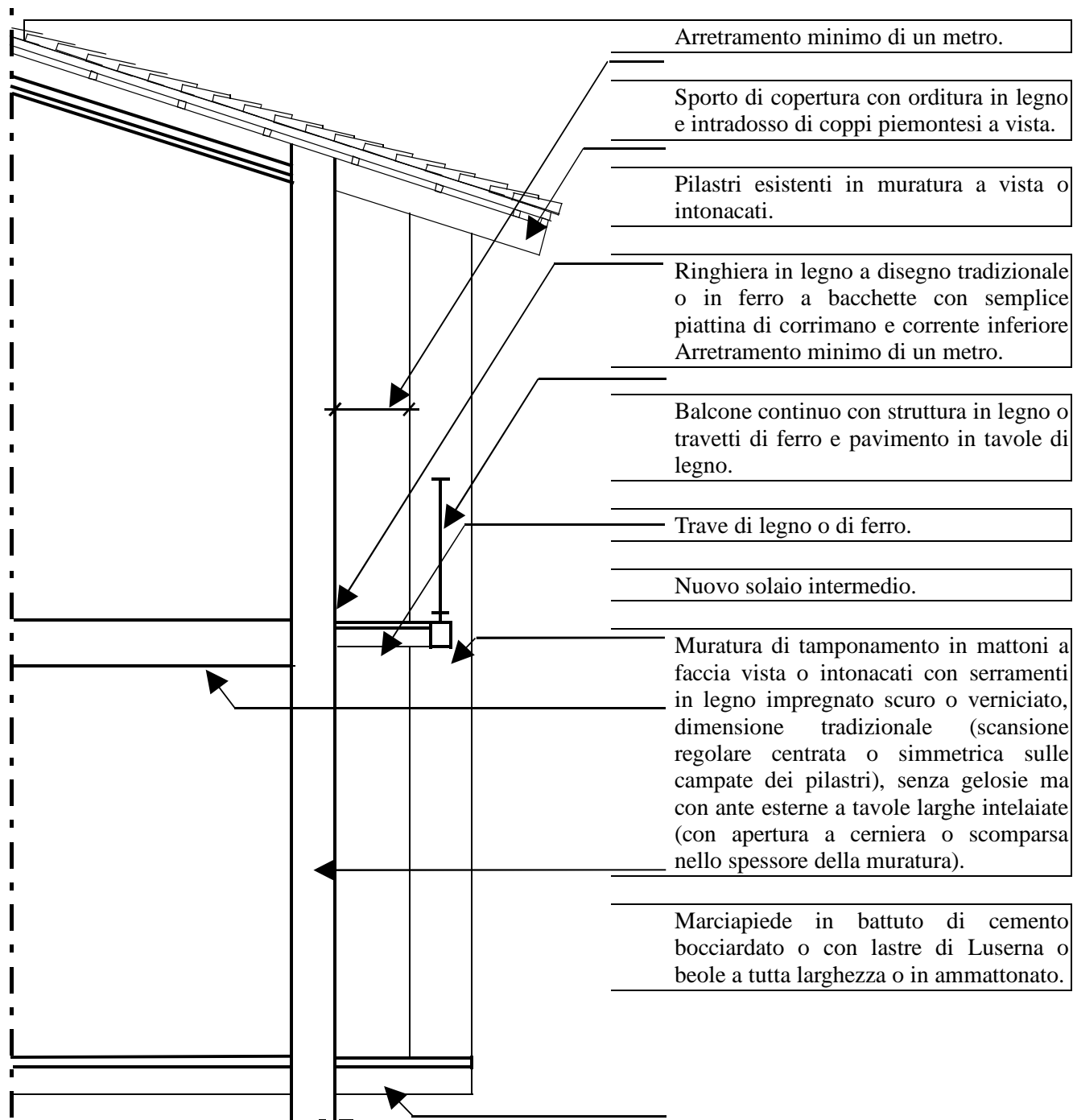
Ringhiera in legno a disegno tradizionale o in ferro a bacchette con semplice piattina di corrimano e corrente inferiore.

Pavimento in battuto di cemento, piastrelle di cotto, legno.

Muratura di tamponamento in mattoni a faccia vista o intonacati con serramenti in legno impregnato scuro o verniciato, dimensione tradizionale (scansione regolare centrata o simmetrica sulle campate dei pilastri), senza gelosie ma con ante esterne a tavole larghe intelaiate (con apertura a cerniera o a scomparsa nello spessore della muratura).

Marciapiede in battuto di cemento bocciardato o con lastre di Luserna o beole a tutta larghezza o in ammattonato.

### 23.6.2 - Tettoia a doppia altezza



## ART. 24 RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico nelle aree del Centro Storico.

L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.

L'Amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, in particolare quando provvede a realizzare opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, secondo gli indirizzi seguenti:

- 1) qualificazione degli spazi pubblici: strade, piazze, marciapiedi e spazi pedonali, spazi di sosta e di parcheggio;
- 2) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti;
- 3) valorizzazione, manutenzione e riambientazione di canali e rii;
- 4) promozione di piani del colore e dell'arredo urbano.

## ART. 25 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A CORREDO DI OGNI PROGETTO (D.I.A. e permesso di costruire)

Ogni progetto di intervento, superiore alla manutenzione straordinaria, ad integrazione o a specificazione di quanto già richiesto dal Regolamento Edilizio, deve essere corredato da adeguata documentazione costituita da:

- Grafici, cartografie, descrizioni concernenti gli aspetti storici, culturali, ambientali.
- Rilievi planimetrici ed altimetrici in scale diverse, comprendenti:
  - corografie di insieme in scala non inferiore a 1: 750;
  - piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1 : 50 degli edifici, dei manufatti e delle loro immediate pertinenze;
  - sviluppi in scale maggiori non inferiori a 1:20 dei particolari architettonici e decorativi;
  - relazione illustrativa.
- Rilievo e progetto (in scala 1: 100 e con sviluppo di particolari) delle aree esterne, delle zone pavimentate, delle aree verdi con indicazione degli elementi vegetali, delle recinzioni; il progetto di rilievo deve essere esteso all'intera cellula microurbana.
- Elaborato tecnico, sulla base cartografica della tavola di sistemazione delle aree esterne, con il calcolo delle precipitazioni meteoriche, il convogliamento e smaltimento delle stesse.
- Chiara documentazione fotografica aggiornata degli esterni, dell'intorno ambientale, degli spazi interni.

Nell'insieme la documentazione richiesta è rivolta ad illustrare:

- i) le caratteristiche qualitative dei beni, i materiali e le tecnologie di cui sono composti; lo stato di conservazione dell'insieme e delle varie parti dei beni stessi;
- ii) motivare chiaramente le scelte progettuali proposte.

## ART. 26 BENI CULTURALI-AMBIENTALI ESTERNI AL CENTRO STORICO

### 26.1 - Singoli edifici rurali di valore documentario

#### a) Cascina del Maggiore

Via Servino n° 42.

Catasto: fg. 6 part. 87 – 88 – 89 – 132.

Cascina a corte.

Datazione 1865.

La cascina venne costruita tra il 1861 il 1865 da Giovanni Aghemo, Maggiore del Regio Esercito che aveva partecipato alle guerre d'indipendenza.

Edificio principale a due piani fuori terra, in muratura mista di pietrame e mattoni con solai voltati a botte, a vela e in putrelle e voltini sia al piano terreno che al primo piano; balconi con modiglioni e lastre in pietra; copertura a due falde in coppi su capriate lignee.

Tipi di intervento: restauro e risanamento conservativo (art. 21.3); per il recupero residenziale dei fienili e tettoie è utilizzabile l'intervento di RisB (art. 23.6).

Si applicano gli articoli 23 e 25 per quanto di pertinenza.

Destinazione d'uso: Res, res, at (art. 22).

#### b) Cascina Borgetto

Località Comba

Via Sangone 35

Catasto: fg. 1 part. 27 – 28 – 29

Cascina a corte databile nella prima metà dell'800, ristrutturata negli anni '70 e utilizzata come centro equestre con maneggio e pensione.

Primo corpo residenziale, con torretta, a due piani fuori terra, in muratura di mattoni intonacata; solai in travi di ferro e tavelle al piano terreno, con putrelle e voltine latero-cementizie sui vari solai al primo piano.

Secondo corpo residenziale con volte a vela al piano terreno e solai con putrelle e voltini al primo piano; balconi in parte con modiglioni e lastre in pietra e in parte con soletta in c.a..

Copertura a due falde in coppi.

Bassi fabbricati, fienili, tettoie, stalle per cavalli.

Tipi di intervento: restauro e risanamento conservativo (art. 21.3) con elementi di RisA e RisB per il recupero e riuso di volumi accessori necessari per l'uso equestre in atto con caratteri di inserimento ambientale assimilabile all'art. 23 (materiali: legno, muratura di mattoni a vista, coperture in coppi, un solo piano fuori terra); documentazione di progetto come in art. 25.

Destinazione d'uso: (art. 22) Res, res, dc1, at, attività equestre.

#### c) Cascina Chiadò (detta anche Palazzina)

Via Piovasasco-Rivalta

Catasto: fg. 11 part. 34

Cascina a corte della prima metà dell'800.

Casa padronale a tre piani fuori terra e corpo rurale (civile e rustici) a due piani fuori terra con tettoie a tutt'altezza.

Edifici rurali con solai voltati al piano terra e putrelle e voltini al primo piano.

Coperture a due falde in coppi con capriate in legno.

Il complesso è costituito da una casa padronale, recintata (utilizzata come seconda casa) e da un vero e proprio nucleo rurale ancora in attività.

L'accesso è costituito da un bel viale di platani.

Tipi di intervento: restauro e risanamento conservativo (art. 21.3); per il recupero residenziale dei fienili e tettoie è utilizzabile l'intervento di RisB (art. 23.6).

Solo per l'uso agricolo in atto sono consentiti manufatti rurali accessori con caratteri di inserimento ambientale assimilabile all'art. 23 (materiali: legno, muratura di mattoni a vista, coperture in coppi, un solo piano fuori terra); documentazione di progetto come in art. 25.

Destinazione d'uso: Res, res, at, attività agricole (art. 22).

d) Cascina Pichetto

Via Volvera, 19 – 21

Catasto: fg. 1 part. 201 – 116

Cascina lineare databile a partire dal secolo XVII° con successivi ampliamenti, riplasmazioni e ristrutturazioni con facies complessiva d'inizio '900.

Edificio a due piani fuori terra in muratura mista di pietrame e laterizi intonacata; volta a botte (datata 1909) al piano terreno e altri solai in c.a.; al primo piano solai in putrelle e voltine, coperture a due falde con manto in coppi su struttura lignea con capriate in vista visibili sopra il fienile.

Attualmente non è utilizzata.

Tipi di intervento: restauro e risanamento conservativo (art. 21.3) per gli elementi originari, RisA e RisB per il recupero residenziale anche della parte a fienile.

Caratteri architettonici ed ambientali di cui all'art. 23; documentazione di progetto come da art. 25.

Destinazione d'uso: Res, res dc1, at(art. 22).

26.2 - Cappelle di valore ambientale-documentario

a) Cappella dell'Assunta (Cappella di Santa Maria Assunta della Rivarossa)

Strada della Madonna

Chiesetta ad una navata con due porticati laterali aperti.

Già presente in una cartografia del 1802 e poi più segnatamente nella mappa Rabbini (1858).

Nei successivi restauri sopra il frontone principale nel 1941 fu dipinto un riquadro di affresco raffigurante l'Assunzione del pittore Antonio Rolando.

Edificio in muratura di mattoni intonacata; tetto a capanna con falde sulla navata principale poi ribassata sul portico aperto laterale, pronao su pilastri; manto in coppi su capriate lignee e puntoni sui portici laterali.

Tipi di intervento: restauro conservativo statico ed architettonico (art. 21.3).

Destinazione d'uso: religiosa.

b) Cappella Tonda (Cappella di Sant'Antonio ai Tonda)

v. Piosasco-Rivalta angolo v. Volvera

Catasto: fg.11 part. D

Piccola cappella a navata unica con aperture solo sul fronte e completamente cieca sugli altri lati, con semplice cella campanaria; oggi costituisce un'isola spartitraffico su un incrocio.

Edificata a fine '800 è con struttura in muratura intonacata, tetto a falde con manto in tegole marsigliesi, fronte principale con lesene in mattoni e riquadratura delle aperture (due finestre, porta d'ingresso, rosone tondo) in mattoni.

Tipo d'intervento: restauro conservativo statico ed architettonico (art. 21.3).

Destinazione d'uso: religiosa.

26.3 - Piloni votivi di interesse documentario

Elemento di interesse documentario costituisce la diffusione di piloni votivi edificati nella prima metà del '900 come testimonianza di devozione e realizzati da famiglie e privati alla confluenza di strade frequentate, nelle zone agricole ai limiti dell'edificato.

Pilone 1: via Pinerolo-Susa all'incrocio con strada della Fornace, a tre fornicati dedicato al Sacro Cuore.

Pilone 2: all'incrocio tra via Roma, via Torino e via Pinerolo-Susa. Costruito negli anni '20 appartiene ad una famiglia privata ed è dedicato alla Madonna.

Pilone 3: all'incrocio tra via Piossasco e via Chiapussale, dedicato alla Madonna.

Pilone 4: all'incrocio tra via Sangone e via Moncenisio, è dedicato a S. Rocco (con pitture parietali).

Pilone 5: all'incrocio di via Rivoli e via Servino, dedicato a S. Martino, patrono di Bruino (cui è dedicata anche la chiesa parrocchiale).

Tipi di intervento: Restauro con fascia di rispetto minima di 10 metri senza edificazioni di qualsiasi manufatto.

## TITOLO V • NORME PER L'AREA INDUSTRIALE

### ART. 27 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

#### 27.1 - Produttivo Industriale – Aree ZI- ZIC- ZICC- ZRU-

Per i nuovi futuri insediamenti produttivi nelle aree libere individuate sulle tavole di Piano, le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- impianti industriali e manifatturieri, con esclusione di quelli ritenuti dalla Civica Amministrazione dannosi o molesti (P1) (da verificarsi ad ogni cambio di attività);
- magazzini e locali per lo stoccaggio, silos ed assimilati (P2);
- uffici e costruzioni residenziali a servizio dell'unità produttiva (RI).

#### 27.2 - Produttivo Artigianale – Aree ZA -

- impianti industriali e manifatturieri, con esclusione di quelli ritenuti dalla Civica Amministrazione dannosi o molesti (P1) (da verificarsi ad ogni cambio di attività);
- magazzini e locali per lo stoccaggio, silos ed assimilati (P2);
- uffici e costruzioni residenziali a servizio dell'unità produttiva (RI).

#### 27.3 - Terziario – Aree SS -

- ambienti per il soggiorno diurno e/o temporaneo, locali per lo svago di coloro che, per necessità di turni derivanti dalle tipologie lavorative, devono essere presenti negli impianti produttivi (circoli ricreativi, locali per associazioni dei lavoratori, ristoranti, tavole calde, bar, ecc...) (T1);
- impianti per la distribuzione di carburanti (T2);
- impianti per attività commerciali, espositive terziarie interdipendenti con le attività produttive insediate (T3);
- impianti ed ambienti assimilabili e/o integranti con quelli in precedenza elencati.
- verde ed attrezzature sportive (T4);
- centri e servizi sociali (T5);
- mense ed attrezzature varie (T6).

#### 27.4 - Servizio Pubblico (art. 21 L.U.R..) – Aree S -

- parcheggi Sp;
- aree verdi Sv;
- attrezzature sportive all'aperto Ss;
- area ecologica.

### Art. 28 TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Ai fini della disciplina dei tipi di intervento ed in base a quanto previsto al comma 3 dell'art. 13 della L.U.R., si precisa che il Piano si attua attraverso interventi urbanistici riferiti alle varie aree di intervento, così come articolate nelle tavole di piano.

#### 28.1 - Aree Industriali

##### 28.1.1 - Aree già urbanizzate

Nelle aree già urbanizzate, rappresentanti il 95% dell'area industriale, i principali tipi di intervento riguardano le operazioni di:

28.1.1.1 - Manutenzione ordinaria e straordinaria "Mo, Ms": attuabile con permesso di costruire.

28.1.1.2 - Restauro e risanamento conservativo "Rc": attuabile con strumento diretto.

28.1.1.3 - Ristrutturazione edilizia “Re”: attuabile con permesso di costruire.

28.1.1.4 - Ristrutturazione urbanistica “Rsu”: la ristrutturazione urbanistica, in quanto rivolta alla trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio, si applica a quelle parti caratterizzate da elevato stato di obsolescenza fisica e/o funzionale, distinte nelle planimetrie di Piano con la sigla ZRU. Per l’attuazione di tale intervento è richiesta la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo.

28.1.1.5 - Demolizione e ricostruzione “Dr”, con la conservazione della superficie acquisita (ad esclusione delle superfici condonate) se superiore a quella realizzabile con le presenti norme: attuabile con permesso di costruire.

28.1.1.6 - Ampliamento “Am”, è consentito fino al raggiungimento degli standard urbanistici. Per i lotti con capacità edificatoria esaurita è concesso, una-tantum, un ampliamento del 5% dell’area coperta esistente, con un massimo di 100,00 mq, anche se eccedente il rapporto di copertura stabilito.

28.1.1.7 - Nuovo impianto “Ni”, riferito a lotti singoli di completamento di aree già urbanizzate: attuabile con permesso di costruire.

### 28.1.2 - Aree non urbanizzate

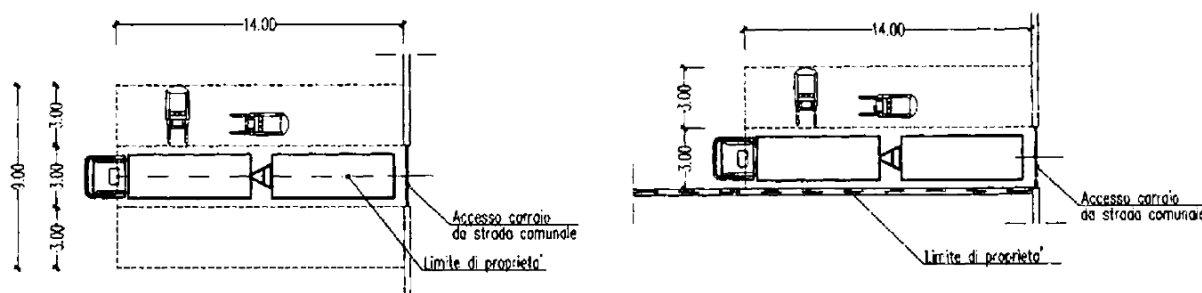
Nelle aree non urbanizzate destinate all’edificazione, individuate nelle tavole di progetto con le sigle ZI1, ZI2 e ZI3, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

28.1.2.1 - Nuovo impianto “Ni”: interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate nel rispetto degli indici urbanistici di cui all’art. 29 delle presenti norme. Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso alle zone individuate nelle planimetrie. E’ possibile suddividere l’intervento di ogni zona in due porzioni funzionali, di cui la prima deve riguardare almeno il 50% della superficie territoriale e deve comunque garantire la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare funzionalmente l’intervento con le infrastrutture della zona industriale, come definito nella scheda di zona.

L’intervento sui singoli lotti individuati dallo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) saranno soggetti a permesso di costruire.

### 28.1.3 - Carico e scarico merci

Gli interventi di cui agli artt. 28.1.1.6/7 e 28.1.2.1, sono subordinati alla dimostrazione della possibilità di carico e scarico merci all’interno del lotto, singolarmente o per lotti attigui, secondo gli schemi di minima, allegati.



LOTTI ATTIGUI

LOTTO SINGOLO

### 28.2 - Aree Artigianali

In tali aree è ammesso il seguente tipo di intervento:

28.2.1 - Nuovo impianto “Ni”: la realizzazione è stata prevista mediante la formazione di 3 zone denominate ZA1, ZA2 e ZA3. Tali zone sono soggette a strumento urbanistico esecutivo esteso alle zone individuate nelle planimetrie. E’ possibile suddividere l’intervento di ogni zona in due porzioni funzionali, di cui la prima deve riguardare almeno il 50%

dell'area calcolata sulla superficie territoriale e deve comunque garantire la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare funzionalmente l'intervento con le infrastrutture della zona industriale, come definito nella scheda di zona. Gli interventi sui singoli lotti individuati dallo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) saranno soggetti a permesso di costruire.

## ART. 29 PARAMETRI URBANISTICI

29.1 - Rapporto di copertura "Rc": viene determinato come rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto ed è fissato in  $Sc/Sf = \frac{1}{2}$

29.2 - Altezza massima degli edifici "H": l'altezza massima degli edifici, misurata dalla quota di riferimento 0,00, posta sul marciapiede antistante il fabbricato, alto per convenzione 20,00 cm sopra la quota strada, all'intradosso del solaio di copertura o all'intradosso inferiore delle travi di copertura è fissata in mt. 10,00.

29.3 - Distanze dai confini "Dc": mt. 5,00

29.4 - Distanze da strade "Ds":

- |   |     |       |
|---|-----|-------|
| - Strade di larghezza inferiore a 7,0 mt.             | mt. | 5,00  |
| - Strade di larghezza compresa tra 7,0 mt. e 15,0 mt. | mt. | 7,50  |
| - Strade di larghezza superiore a 15,0 mt.            | mt. | 10,00 |
- Per le strade a servizio dei piani esecutivi convenzionati saranno ammessi arretramenti anche inferiori a quelli precedentemente specificati purché la distanza tra i fabbricati confrontanti non sia inferiore a mt. 25,00.
  - Per le strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o a gruppi di edifici saranno ammessi arretramenti anche inferiori a quelli precedentemente specificati purché la distanza tra i fabbricati confrontanti non sia inferiore a mt. 18,00. Si definiscono strade a fondo cieco quelle terminanti con piazzola di ampiezza tale che al suo interno, al netto dei marciapiedi, sia inscrivibile un cerchio di diametro minimo di 15,00 mt. e che non abbiano altra possibilità di sbocco con la viabilità prevista dal piano.

29.5 - Confrontanza tra edifici "Ce": per i nuovi edifici a destinazione produttiva da realizzarsi nelle zone di intervento si prevede una confrontanza minima pari all'altezza massima del fabbricato più alto ( $Ce = 1 \times H$ ), con una distanza minima di mt. 10,00. Dal calcolo della confrontanza come sopra definito sono esclusi i fabbricati inseriti nella zona ZICC e quei manufatti che, per esigenze di funzionamento, necessitano di altezze notevoli, come ad esempio le ciminiere, i silos, le antenne, le torri di caduta, i carroponte e quanto altro assimilabile agli esempi forniti.

29.6 - Aree a verde interno "Av": le aree libere all'interno dell'unità di intervento (lotto singolo) a destinazione produttiva ed artigianale dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto per una quota pari al 15% della superficie fondiaria, con un albero di alto fusto ogni 100 mq. di area verde.

29.7 - Parcheggi interni "Pi": all'interno di ogni unità di intervento con destinazione produttiva devono essere reperite aree con destinazione a parcheggi in ragione di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Per il calcolo del volume dei capannoni e degli edifici ad un solo piano fuori terra destinati ad attività produttive, e per i fini di cui al presente paragrafo, si assumerà un'altezza convenzionale di mt. 6,00, ove l'altezza effettiva superi tale limite.

I parametri di cui sopra sono validi sia per la zona industriale che per la zona artigianale.

## ART. 30 CLASSIFICAZIONE ZONE DI INTERVENTO

Le zone di intervento si suddividono in:

- zona con edificazione consolidata: si riferisce alle aree già urbanizzate e con capacità insediativa pressoché totalmente esaurita, indicata nelle tavole con la sigla ZIC;
- zona di completamento infrastrutturale: si riferisce alle aree di ampliamento non urbanizzate, individuate in planimetria con le lettere ZI1, ZI2, ZI3;
- zona di ristrutturazione urbanistica: si riferisce all'area con edificazione fatiscente e totalmente inutilizzata, indicata nelle tavole di Piano con la sigla ZRU;
- zona artigianale: si riferisce alle aree non urbanizzate destinate all'insediamento di attività artigianali, in cui l'edificazione è stata prevista con strumenti esecutivi indicati nelle tavole di piano con le sigle ZA1, ZA2, ZA3;
- zona a servizi speciali: si riferisce alle aree individuate nelle tavole di piano con le sigle SS1 e SS2 dove sono previsti insediamenti a servizio della zona industriale come specificato all'art. 27.3;
- zona a servizi: tali zone individuate nelle tavole di piano con le sigle S1, S2, S3, S4, S5, S6 sono destinate al rispetto degli standard urbanistici previsti dalla L.U.R..

## ART. 31 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi relativi alle zone con edificazione consolidata (ZIC e ZICC) possono essere realizzati con permesso di costruire nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 29 delle presenti norme. In tale zona è previsto l'ampliamento una-tantum del 5% dell'area coperta esistente, con un massimo di 100,00 mq, anche in deroga ai parametri di cui sopra.

Gli interventi nelle zone ZI1, ZI2, ZI3, ZA1, ZA2, ZA3, ZRU ed SS sono subordinati all'approvazione di piani di ristrutturazione o piani esecutivi convenzionati, secondo quanto indicato nelle tabelle allegate.

E' consentito, al fine di soddisfare con la massima flessibilità le esigenze dei futuri utilizzatori, procedere ad accorpamenti o frazionamenti rispetto a quelle che sono le previsioni del Piano, purché il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa P.E.C.L.I. interessi almeno il 50% dell'area calcolata sulla superficie coperta realizzabile e purché lo strumento urbanistico esecutivo rispetti tutto quanto previsto dalle presenti norme. In particolare l'eventuale frazionamento dovrà assicurare la realizzazione della viabilità pubblica, garantendo sempre l'accesso ai lotti retrostanti. Sono ammesse abitazioni solo per il proprietario dell'opificio o per il custode, o per addetto alla sorveglianza, o per un dipendente (RI), a patto siano integrate all'interno della superficie dell'edificio principale e siano di superficie coperta uguale o inferiore a 120 mq. (la superficie coperta è da intendersi all'interno dei parametri di edificabilità).

## Art. 32 AREE DI RISPETTO

### 32.1 - Fascia di rispetto dei pozzi di captazione

Si richiamano, in quanto applicabili, le norme di cui al D. Lgs. 152/99 come modificato dal D. Lgs. 158/2000:

- Zona di tutela assoluta: adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, l'estensione della zona è di 10 mt. di raggio;
- Zona di rispetto: ha un'estensione di 200 mt. di raggio rispetto al punto di captazione. Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione, e rottamazione di autoveicoli;
- m) pascolo o stazzo di bestie.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti. Nell'eventualità che si debbano prevedere allacciamenti di insediamenti esistenti alle fognature comunali, questi dovranno essere eseguiti a tenuta stagna con doppio tubo e rivestiti di calcestruzzo armato.

### 32.2 - Altre fasce di rispetto

Per tutte le fasce di rispetto, oltre a quella dei pozzi di captazione (art. 32.1), anche se non indicate nel presente piano, ma previste da prescrizioni di legge, varranno i limiti derivanti dall'applicazione dell'art. 13 della L.U.R..

Per gli edifici esistenti all'interno delle predette fasce sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

## ART. 33 CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'

Le strade pubbliche in previsione avranno le caratteristiche dimensionali e qualitative come schematizzate nell'allegato 4 e come sotto descritte:

- strade con due corsie di mt. 3,50, 2 zone a parcheggio in linea di mt 2,50 caduno e 2 marciapiedi di mt 1,50 caduno (sopraelevati dal piano stradale di cm 15), per un totale di mt 15,00;
- strade con 2 corsie di mt 4,00, 2 zone a parcheggio a pettine di mt 5,00 caduno, 2 sedi per alberatura di mt 1,00 caduno, 2 marciapiedi di mt 1,50 caduno (sopraelevati dal piano stradale di cm 15), per un totale di mt 23,00;
- strade come al punto precedente, con una sola zona a parcheggio a pettine, per un totale di mt 18,00.

Nella progettazione delle strade, in particolare per quanto riguarda la realizzazione dei marciapiedi, degli accessi ai lotti, degli attraversamenti pedonali, dovranno essere rispettate tutte le normative sull'eliminazione delle barriere architettoniche in vigore all'atto della presentazione dei progetti esecutivi.

## ART. 34 NORME DI AREA

Le norme specifiche di area sono contenute nelle SCHEDE NORMATIVE allegate alle presenti N.d.A.

## TITOLO VI • NORME TRANSITORIE E FINALI

### ART. 35 DEROGHE

Gli edifici ed impianti di modesta entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, possono essere realizzati, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del presente Piano, in tutte le parti del territorio, con esclusione delle aree di categoria “A” e nel rispetto dei vincoli di cui agli artt. 17-18 delle presenti norme.

Nelle aree di categoria “A” ed in tutti gli altri casi, gli edifici di pubblico interesse (C.M. 28/10/1967 n. 3210 par.12) potranno essere realizzati in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli elaborati del presente Piano, esclusivamente mediante DEROGA nelle forme e secondo le procedure previste dall’art. 16 della Legge 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera, nelle forme di cui all’art. 3 della Legge 1/6/1971 n. 291, previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (art. 32 L.U.R.) per l’organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbono essere collegate, per ragioni funzionali, ambientali e di semplice regolarità planimetrica, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell’art. 22 della Legge 1150/42 e dell’art. 8 della Legge 765/67.

Sono fatte salve le prescrizioni dei Piani Esecutivi già approvati alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.C..

### ART. 36 RIFERIMENTI AD ALTRE STRUMENTAZIONI URBANISTICHE

Per tutti gli interventi sul territorio comunale valgono le prescrizioni di carattere urbanistico, edilizio e di salvaguardia (per le aree su cui essi ricadono) dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) Torrente Sangone (adottato dall’Autorità di Bacino del Fiume Po, con Del. n. 1 del 11/5/99).
- Piano d’Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po nel tratto torinese -Area stralcio del Torrente Sangone- (adottato dal Consiglio Direttivo dell’Ente Parco Fluviale del Po Torinese, con Del. n. 47/98 e approvato dal Consiglio Regionale il 30/05/2002).
- Circolare P.G.R. 8/5/96 n° 7/LAP, in base alla quale è adeguata la presente Variante attraverso l’allegato tecnico “Indagine Geologica”.

Gli interventi edilizi dovranno seguire le prescrizioni riportate nella legenda (“Classi di idoneità all’utilizzazione urbanistica”) della Tavola 7 (“Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”), della suddetta “Indagine Geologica”.

### ART. 37 SOTTOTETTI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I sottotetti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 21 del 6/8/98, sono disciplinati in conformità alla legge stessa.

## ART. 38 VERANDE FISSE E STAGIONALI

Le verande “fisse” (che modificano la sagoma edilizia dell’edificio e che non presentano caratteristiche di precarietà o totale mobilità) sono conteggiate ai fini della cubatura.

Le verande “stagionali” (che devono avere caratteristiche di totale mobilità) non sono conteggiate ai fini della cubatura e sono soggette ad autorizzazione edilizia, rinnovabile per le installazioni successive alla prima. Sono ammesse ai fini del risparmio energetico dell’edificio e possono essere installate per un periodo compreso tra il 21 settembre e il 21 marzo dell’anno successivo. La superficie delle verande stagionali non deve essere superiore a 9 mq.





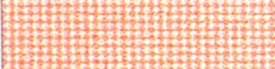







Le verande stagionali possono essere utilizzate a chiusura di vani scala esterni; in questo caso la superficie della veranda sarà determinata in base alle dimensioni di minimo ingombro della scala esistente.

## ART. 39 AREE PER LA RACCOLTA RIFIUTI

All’atto del rilascio del permesso di costruire dovranno essere individuate le aree per il collocamento dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti, con dimensioni e caratteristiche normate dall’Ufficio Tecnico.

## **TABELLA RIEPILOGATIVA**

TABELLA RIEPILOGATIVA

SIMBOLI	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	INDICIDI CUBATURA (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI m	N° PIANI	RAPPORTO DI COPERTURA	DISTANZE D CONFINI m	DISTANZE DA STRADE <sup>(1)</sup> mt	MOD. ATT.
	A	modalità di intervento e prescrizioni al Titolo IV delle presenti N.d.A e nel Piano di R Centro Storico (Del.CC n°15 del 26/1/98)						C.S.
	B	0,80	7,50	2	1/3	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S.
	C-C*	0,8	7,50	2	1/3	5,00	10,00	C.S.
		1,00	10,00	3				
		1,70						
	M	0,80	7,50 abit.	2	1/3	5,00	5,00 7,50 10,00	
			6,00 cap.	1	1/2			
	CO	-	8,00	-	1/3	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S.
	TR	0,5	11,00	3	2/3	5,00	7,50 10,00	F
	AS	prescrizioni particolari al paragrafo 14.10 delle presenti N.d.A.						
	F1	prescrizioni particolari al paragrafo 14.8 delle presenti N.d.A.						F
	F2	-	10,00	3	1/4	10,00	10,00	F
	E	-	7,50	2	1/10	10,00	10,00	
	ZA	-	6,50 10,00	-	1/2	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S.
	ZI-ZIC- ZICC-ZRU	-	10,00	-	1/2	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S.
	SS	-	7,50	-	1/4			
							<sup>(1)</sup> prescrizioni all'art. 17 de sono quelle previste dal D	

**TABELLE DELLE AREE A SERVIZI PER LA  
RESIDENZA E PER LE AREE INDUSTRIALI**

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI a servizio della residenza: TOTALE**

Superficie territoriale	ha	559
Popolazione residente al 31/12/2002	ab	7.441
Popolazione insediata con il P.R.G.C. vigente+Variante 2 (2000)	ab	7694 +
Popolazione insediabile con la variante strutturale al P.R.G.C.	ab	513 =
Popolazione insediabile totale	ab	<b>8.207</b>

Ambiti	Destinazioni															
	istruzione						interesse comune	verde pubblico						parcheggi		
	scuole materne		scuole elementari		scuole medie			verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo				
	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P		
AMBITO 1	0	0	3.000	9.800	12.322	0	15.775	7.336	7.282	11.000	2.871	35.667	0	0	3.906	6.100
AMBITO 2	4.080	4.027	1.868	0	0	0	8.260	3.962	0	0	17.313	13.152	26.162	44.169	4.454	7.715
AMBITO 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.205	0	12.580	0	0	263	2.000
AMBITO 4	0	6.800	3.016	0	0	0	0	3.460	2.000	4.472	6.808	10.635	1.702	0	0	6.519
AMBITO 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totali parziali (mq)</b>	<b>4.080</b>	<b>10.827</b>	<b>7.884</b>	<b>9.800</b>	<b>12.322</b>	<b>0</b>	<b>24.035</b>	<b>14.758</b>	<b>9.282</b>	<b>19.677</b>	<b>26.992</b>	<b>72.034</b>	<b>27.864</b>	<b>44.169</b>	<b>8.623</b>	<b>22.334</b>
	<b>14.907</b>		<b>17.684</b>		<b>12.322</b>		<b>38.793</b>		<b>28.959</b>		<b>99.026</b>		<b>72.033</b>		<b>30.957</b>	
	<b>44.913</b>						<b>38.793</b>		<b>200.018</b>						<b>30.957</b>	
Standard (mq/ab)	<b>5,47</b>						<b>4,73</b>		<b>24,37</b>						<b>3,77</b>	
Standard min. (mq/ab)	5,00						5,00		12,50						2,50	
<b>314.681</b>	di cui esistenti		<b>121.082</b>		e previsti		193.599									

**Standard (mq/ab) = 314.681 mq : 8.207 ab = 38,34 mq/ab**

Standard minimo= 25,00 mq/ab

ALLEGATO 2

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AMBITO TERRITORIALE 1**

Superficie territoriale ambito 1															ha	141		
Abitanti residenti al 31/12/2002															ab	3.193		
Abitanti insediabili con il P.R.G.C. vigente e la Variante 2															ab	3.277 +		
Abitanti insediabili con la variante strutturale al P.R.G.C.															ab	142 =		
Totale abitanti insediabili ambito 1 (esistente + prevista)															ab	<b>3.419</b>		
Aree		Destinazioni																
n°	Superfici e (mq)	istruzione						interesse comune		verde pubblico						parcheggi		
		scuole materne		scuole elementari		scuole medie				verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo				
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	
1	3.958			3.000							658						300	
2	1.633							1.433									200	
3	536								336									200
4	495												330					165
5 <sup>I</sup>	12.305										4.000		7.305					1.000
5 <sup>II</sup>	9.906										4.000		4.906					1.000
6	1.955												1.320					635
7	16.738				9.800						3.000		2.938					1.000
8	13.801					12.322											1.479	
9	8.762							8.762										
10	16.068												16.068					
11	2.289												1.800					489
12	1.127												400					727
13	7.551							3.880					2.471					1.200
14	8.324							1.700			6.624							
15	7.809								7.000									809
16	1.802												1.000					802
<b>Totali</b>		0	0	3.000	9.800	12.322	0	15.775	7.336	7.282	11.000	2.871	35.667	0	0	3.906	6.100	
		<b>0</b>		<b>12.800</b>		<b>12.322</b>		<b>23.110</b>		<b>18.282</b>		<b>38.538</b>		<b>0</b>		<b>10.006</b>		
		<b>25.122</b>				<b>23.110</b>				<b>56.820</b>				<b>10.006</b>				
<b>115.059</b>		di cui esistenti <b>45.156</b> e previsti 69.903																

**Standard (mq/ab) = 115.059 mq : 3.419 ab = 33,65 mq/ab**

## ALLEGATO 2

## AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AMBITO TERRITORIALE 2

Superficie territoriale ambito 2	ha	78
Abitanti residenti al 31/12/2002	ab	1.841
Abitanti insediabili con il P.R.G.C. vigente e la Variante 2	ab	1.961 +
Popolazione insediabile con la variante strutturale al P.R.G.C.	ab	144 =
Popolazione totale ambito 2 (esistente + prevista)	ab	<b>2.105</b>

Aree		Destinazioni																
n°	Superfici e (mq)	istruzione						interesse comune		verde pubblico						parcheggi		
		scuole materne		scuole elementari		scuole medie				verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo				
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	
17	9.592							1.950				7.642						
18	6.371	4.080															2.291	
19	4.027		4.027															
20	1.868			1.868														
21	1.831											1.261						570
22	3.962							3.962										
23	9.148											9.148						
24	3.493													3.493				
25	49.169														44.169		5.000	
26	22.669														22.669			
27	5.434							5.434										
28	876							876										
29	2.320											2.320						
29'	109																	109
30	4.990											2.990					1.010	990
31	3.050											2.504						546
32	3.100											3.100						
33	1.153																1.153	
34	2.000											1.500						500
<b>Totali</b>		4.080	4.027	1.868	0	0	0	8.260	3.962	0	0	17.313	13.152	26.162	44.169	4.454	7.715	
		<b>8.107</b>		<b>1.868</b>		<b>0</b>				<b>0</b>		<b>30.465</b>		<b>70.331</b>				
		<b>9.975</b>						<b>12.222</b>		<b>100.796</b>						<b>12.169</b>		
<b>135.162</b>	di cui esistenti <b>62.137</b> e previsti 73.025																	

Standard (mq/ab) = 135.162 mq : 2.105 ab = **64,21 mq/ab**

## AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AMBITO TERRITORIALE 3

Superficie territoriale ambito 3	ha	53
Abitanti residenti al 31/12/2002	ab	720
Abitanti insediabili con il P.R.G.C. vigente e la Variante 2	ab	754 +
Abitanti insediabili con la variante strutturale al P.R.G.C.	ab	36 =
Totale abitanti ambito 3 (esistente + prevista)	ab	<b>790</b>

Aree		Destinazioni															
n°	Superfici e (mq)	istruzione						interesse comune		verde pubblico						parcheggi	
		scuole materne		scuole elementari		scuole medie				verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo			
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P		
35	7.105										2.105		5.000				
36	7.580										1.000		5.580				1.000
36 <sup>l</sup>	263															263	
37	4.100										1.100		2.000				1.000
<b>Totali</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.205	0	12.580	0	0	263	2.000
		<b>0</b>						<b>0</b>		<b>16.785</b>						<b>2.263</b>	
	<b>19.048</b>	di cui esistenti <b>263</b> e previsti 18.785															

**Standard (mq/ab) = 19.048 mq :790 ab = 24,11 mq/ab**

ALLEGATO 2

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AMBITO TERRITORIALE 4**

Superficie territoriale ambito 4	ha	190
Abitanti residenti al 31/12/2002	ab	1.486
Abitanti insediabili con il P.R.G.C. vigente e la Variante 2	ab	1.501 +
Abitanti insediabili con la variante strutturale al P.R.G.C.	ab	191 =
<b>Totale abitanti ambito 4 (esistente + prevista)</b>	<b>ab</b>	<b>1.692</b>

Aree		Destinazioni																
n°	Superfici e (mq)	istruzione						interesse comune	verde pubblico						parcheggi			
		scuole materne		scuole elementari		scuole medie			verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo					
		E	P	E	P	E	P		E	P	E	P	E	P			E	P
38	2.292													1.835				457
39	1.080													720				360
40	3.016			3.016														
41	2.340													2.340				
42	5.137										1.500		2.337					1.300
43	1.702															1.702		
44	9.422		6.800								1.422							1.200
45	4.460								3.460									1.000
46	303												101					202
47	12.243										2.000	1.550	6.808	1.885				
48	3.417													1.417				2.000
<b>Totali</b>		0	6.800	3.016	0	0	0	0	3.460		2.000	4.472	6.808	10.635	1.702	0	0	6.519
		<b>6.800</b>	<b>3.016</b>	<b>0</b>						<b>6.472</b>	<b>17.443</b>	<b>1.702</b>						<b>6.519</b>
		<b>9.816</b>						<b>3.460</b>	<b>25.617</b>									
<b>45.412</b>	di cui esistenti <b>13.526</b> e previsti 31.886																	

**Standard (mq/ab) = 45.412 mq : 1.692 ab = 26,84 mq/ab**

ALLEGATO 2

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AREA INDUSTRIALE - AMBITO TERRITORIALE 5**

Superficie territoriale ambito 5	ha	97
Abitanti residenti al 31/12/2002	ab	201
Abitanti insediabili con il P.R.G.C. vigente e la Variante 2	ab	201 +
Abitanti insediabili con la variante strutturale al P.R.G.C.	ab	0 =
Totale abitanti ambito 5 (esistente + prevista)	ab	201

Aree		Destinazioni
n°	Superficie (mq)	
S1	4.859	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S2	7.880	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S3	9.872	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S4	16.995	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S5	8.514	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S6	9.945	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva e area ecologica
SS1	3.961	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva, servizi sociali, mense e attrezzature varie
SS2	7.700	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva, servizi sociali, mense e attrezzature varie
	<b>69.726</b>	

**STANDARD SERVIZI**

aree industriali	superficie	mq	fabbisogno servizi	
			%	mq
di completamento	fondaria	640.744	10	64.074,40
di nuovo impianto	territoriale	41.784	20	8.356,80
<b>FABBISOGNO</b>				<b>72.431,20</b>

## **TABELLA DELLE NUOVE AREE RESIDENZIALI E COMMERCIALI CO E TR**

Nota: la superficie fondiaria riportata nelle tabelle è indicativa e dovrà essere verificata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio dei permessi di costruire

### NUOVE AREE RESIDENZIALI

AMBITI	INDIRIZZO	SIGLA	SUP. FONDIARI A (mq)	I.F. (mc/mq)	H max (m)	N. PIANI	VOLUME mc	ab. 135mc/ab.	CAT.
1	via Villarbasse	A <sup>1</sup>	<b>7.046</b>	0,80	7,50	2	<b>5.637</b>	42	C*/P.E.C.
2	via Torino- via Volvera	B	<b>4.046</b>	1,00	10,00	3	<b>4.046</b>	30	C*/P.E.C.
2	via Rivoli	C	<b>2.359</b>	1,70	10,00	3	<b>4.010</b>	30	C/PEEP
2	via del Mulino prolungamento	D	<b>10.914</b>	0,80	7,50	2	<b>8.731</b>	64	C*/P.E.C.
4	via Modigliani prolungamento	E <sup>2</sup>	<b>11.611</b>	0,80	7,50	2	<b>9.289</b>	69	C*/P.E.C.
4	via C. Nuova- s. d. Madonna	F	<b>5.599</b>	0,80	7,50	2	<b>4.479</b>	33	C
4	via Puccini	G	<b>9.023</b>	0,80	7,50	2	<b>7.218</b>	53	C*/P.E.C.
4	via Puccini - via Verdi	H	<b>2.995</b>	0,80	7,50	2	<b>2.396</b>	18	C
1	via Montebianco	I	<b>7.567</b>	0,80	7,50	2	<b>6.054</b>	45	C*/P.E.C.
1	via Moncenisio	L	<b>6.714</b>	0,80	7,50	2	<b>5.371</b>	40	C*/P.E.C.
1	via Moncenisio- via M. Cervino	M	<b>2.508</b>	0,80	7,50	2	<b>2.006</b>	15	C
3	strada Dalmasso	N	<b>6.068</b>	0,80	7,50	2	<b>4.854</b>	36	C
4	via Tasso- via Marconi	O	<b>2.998</b>	0,80	7,50	2	<b>2.398</b>	18	C*/P.E.C.
2	via Almese	P	<b>3.438</b>	0,80	7,50	2	<b>2.750</b>	20	C

<sup>1</sup> La fascia di terreno compresa fra il confine con l'area B e le recinzioni dei lotti edificati, può attuare la propria capacità edificatoria trasferendola esclusivamente nell'ambito del PEC C\* A.

E' comunque ammessa la presentazione del PEC C\* A senza l'adesione dei lotti ricadenti in tale fascia.

<sup>2</sup> La fascia di terreno compresa fra il confine con l'area B e le recinzioni dei lotti edificati, può attuare la propria capacità edificatoria trasferendola esclusivamente nell'ambito del PEC C\* E.

E' comunque ammessa la presentazione del PEC C\* E senza l'adesione dei lotti ricadenti in tale fascia.

**TABELLA DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E  
DIMENSIONALI DELLE AREE CO E TR**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Sigla area</b>	<b>Sup. fondiari a mq</b>	<b>Indice di cubatura</b>	<b>Mc</b>	<b>Altezza mt</b>	<b>n° piani</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>Mq</b>	<b>di cui edificati mq</b>
Commerciale (L2)	CO	36.800	-	-	8,00	-	1/3	12.266	4.800
Turistico-ricettiva Ricreativa Commerciale	TR	12.300	0,5	6.150	11,00	3	-	-	-

## **SEZIONI STRADALI**