



Comune di BALDISSERO Torinese

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - REVISIONE -

Delibera C.C. n. 30 del 20.09.1993 di Adozione progetto Preliminare
Delibera C.C. n. 39 del 28.07.1994 di Adozione progetto Definitivo
Delibera C.C. n. 04 del 03.02.1997 di Adozione Controdeduzioni

Approvato con D.G.R. n. 14 - 23023 del 10 novembre 1997

Aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche

non costituente variante al P.R.G.C.

art. 17 - 12° comma - lettere h) - Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

L.R. n. 3 del 25.03.2013 - L.R. n. 17 del 12.08.2013 - L.R. n. 3 del 11.03.2015

Norme Tecniche di Attuazione

approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____

Il sindaco

Il segretario comunale

Il progettista incaricato

Tavola 5

I N D I C E

TITOLO I - NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI.

ART.	1	- Finalità e obiettivi	pag.	4
"	2	- Estensione, efficacia e campo di applicazione	"	4
"	3	- Elaborati costituenti il P.R.G.C.	"	5
"	4	- Attuazione del P.R.G.C.	"	6
"	5	- Programma Pluriennale di Attuazione	"	6
"	6	- Concessione, Autorizzazione, Denuncia Inizio Attività	"	7
"	6.1	- Interventi soggetti a Concessione, Autorizzazione, Denuncia Inizio Attività	"	7
"	6.2	- Interventi non soggetti a Concessione, Autorizzazione, Denuncia Inizio Attività	"	11
"	6.3	- Caratteristiche delle richieste di Concessione, Autorizzazione, Denuncia Inizio Attività	"	12
"	7	- Strumenti Urbanistici Esecutivi - S.U.E.	"	14
"	7.1	- Piano Particolareggiato Esecutivo - P.P.E.	"	14
"	7.2	- Piano per Edilizia Economica Popolare - P.E.E.P.	"	14
"	7.3	- Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C.	"	14
"	7.4	- Piano di Recupero - P.d.R.	"	15
"	7.5	- Piano per Insediamenti Produttivi - P.I.P.	"	15
"	7.6	- Piano Tecnico Esecutivo Opere Pubbliche - P.T.E.	"	15
"	7.7	- Programmi di Riqualificazione Urbana - P.R.U.	"	16
"	8	- Classificazioni tipi di intervento	"	16
"	8.1	- Manutenzione ordinaria	"	17
"	8.2	- Manutenzione straordinaria	"	18
"	8.3	- Risanamento e restauro conservativo	"	20
"	8.3.1	- Risanamento conservativo	"	22
"	8.3.2	- Restauro conservativo	"	24
"	8.4	- Ristrutturazione edilizia	"	26
"	8.5	- Ristrutturazione urbanistica	"	28
"	8.6	- Ampliamento	"	28
"	8.7	- Sopraelevazione	"	28
"	8.8	- Completamento	"	29
"	8.9	- Nuovo Impianto	"	29
"	8.10	- Demolizione con ricostruzione	"	29
"	8.11	- Demolizione senza ricostruzione	"	29
"	8.12	- Mutamento di destinazione d'uso	"	30
"	9	- Condizioni per il rilascio delle Concessioni Urbanizzazioni - Contributi, Esecuzione diretta	"	31
"	10	- Definizioni	"	32
"	10.1	- Parametri urbanistici	"	32
"	10.2	- Parametri edilizi	"	33
"	10.3	- Definizioni edilizie	"	35

TITOLO II - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

ART.	11	- Aree di P.R.G.C.		pag. 39
"	12	- Aree per destinazioni d'uso pubblico		" 39
"	13	- Aree per destinazioni d'uso privato		" 40
"	13.1	- Aree a destinazione residenziale		" 40
"	13.1.1	- Nucleo di Antica formazione	- NA	" 41
"	13.1.2	- Edifici vincolati		" 45
"	13.1.3	- Edifici abbandonati		" 45
"	13.1.4	- Aree Sature	- AS	" 46
"	13.1.5	- Aree Parzialmente Sature o di completamento residenziale con concessione singola	- PS	" 49
"	13.1.6	- Aree di completamento residenziale con Strumento Urbanistico Esecutivo	- PS PEC	" 51
"	13.1.7	- Aree di Ristrutturazione Urbanistica	- ARU	" 53
"	13.1.8	- Aree di Recupero Edilizio	- ARE	" 54
"	13.1.9	- Aree per Attrezzature Ricettive terza età - esistenti	- AARE	" 56
"	13.1.10	- Aree libere di completamento residenziale con Concessione Singola	- CS	" 57
"	13.1.11	- Aree libere completamento residenziale con Strumento Urbanistico Esecutivo	- PEC	" 58
"	13.1.12	- Aree libere completamento residenziale con Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato	- PEEP	" 59
"	13.1.13	- Bassi fabbricati		" 60
"	13.1.14	- Verde privato		" 60
"	13.1.15	- Norme progettuali per aree residenziali		" 61
"	13.2	- Aree a destinazione produttiva		" 65
"	13.2.1	- Aree insediamenti produttivi esistenti di Completamento	- DC	" 65
"	13.2.2	- Aree insediamenti produttivi Speciali esistente e Confermata	- DSC	" 67
"	13.2.3	- Area di Coltivazione a cava	- CV	" 68
"	13.3	- Area a destinazione agricola	- E	" 69
"	13.4	- Area del Parco Naturale della Collina di Superga	- EPS	" 74
"	13.5	- Area di rispetto Strada Panoramica di Superga - Colle della Maddalena	- EP	" 75
"	13.6	- Fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici L. 431/85	- EAP	" 76
"	13.7	- Vincolo ai sensi delle L. 1497/1939, 431/85, art.9 della L.R.Pie. n. 56/77		" 76
"	13.8	- Prescrizioni di natura idrogeologica		" 77
"	14	- Interventi in aree a vincolo o in zone di rispetto		" 80
"	14.1	- Fasce di rispetto nastri stradali		" 80
"	14.2	- Aree di rispetto cimiteriale		" 83
"	14.3	- Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico	- EVI	" 84
"	14.4	- Aree di rispetto dei depuratori		" 85
"	14.5	- Fasce di rispetto delle linee elettriche		" 86
"	14.6	- Fasce di rispetto impianti gas metano		" 86

Comune di BALDISSERO TORINESE - Città Metropolitana di Torino
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Art. 17 - 12° comma lettera h) Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.
L.R. n. 3 del 25.03.2013 - L.R. n. 17 del 12.08.2013 - L.R. n. 3 del 11.03.2015

ART. 15	- Standards e livello dei servizi		"	86
" 15.1	- Servizi ed attrezzature sociali a livello comunale		"	87
" 15.2	- Impianti erogazione di pubblici servizi Impianti tecnologici		"	88
" 16	- Regolamento edilizio ed altre norme urbanistiche o edilizie		"	88
" 17	- Riferimenti legislativi		"	88
" 18	- Tabelle di zona		"	88
	- Nucleo di Antica formazione	- NA	"	89
	- Aree Sature	- AS	"	90
	- Aree Parzialmente Sature o di completamento residenziale con concessione singola	- PS	"	91
	- Aree di completamento residenziale con Strumento Urbanistico Esecutivo	- PS PEC	"	92
	- Aree di Ristrutturazione Urbanistica	- ARU	"	93
	- Aree di Recupero Edilizio	- ARE	"	94
	- Aree per Attrezzature Ricettive terza età - esistenti	- AARe	"	95
	- Aree libere di completamento residenziale con Concessione Singola	- CS	"	96
	- Aree libere completamento residenziale con Strumento Urbanistico Esecutivo	- PEC	"	97
	- Aree libere completamento residenziale con Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato	- PEEP	"	98
	- Aree insediamenti produttivi esistenti di Completamento	- DC	"	99
	- Aree insediamenti produttivi Speciali esistente e Confermata	- DSC	"	100
	- Area di Coltivazione a cava	- CV	"	101

TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 19	- Decadenza dei vincoli		pag. 102
" 20	- Adeguamento della disciplina urbanistico - edilizia		" 102
" 21	- Deroghe		" 103
" 22	- Costruzioni temporanee		" 103
" 23	- Entrata in vigore del P.R.G.C.		" 103

TITOLO I

NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART. 1 - FINALITA' ED OBIETTIVI.

1. La finalità e gli obiettivi del Piano Regolatore Generale Comunale di BALDISSERO TORINESE sono esposti, illustrati e specificati nel fascicolo "Relazione Illustrativa" che fa parte degli elaborati del Piano medesimo.

ART. 2 - ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE.

1. Le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Baldissero T.se, si estendono all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso, la tutela e la gestione attraverso il combinato disposto delle presenti Norme, della tabelle di zona e delle prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.

2. I rapporti tra la Pubblica Amministrazione e gli operatori pubblici e privati nell'attuazione degli interventi sul territorio saranno altresì disciplinati dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio.

ART. 3

- ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C..

1. Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:

ELABORATI DELLO STATO DI FATTO:

A	:Elaborati geologici	1 : 5000	-	1 : 10000
B.0	:Schede di indagine			
B	:Destinazioni d'uso e n. piani	1	:	2000
1/A	:Capoluogo Nord			
1/B	:Capoluogo Sud			
2	:Rivodora			
C	:Condizioni abitative	1	:	2000
1/A	:Capoluogo Nord			
1/B	:Capoluogo Sud			
2	:Rivodora			
D	:Aree per servizi esistenti	1	:	2000
1/A	:Capoluogo			
2	:Rivodora			
E	:Rete idrica	1	:	2000
1/A	:Capoluogo Nord			
1/B	:Capoluogo Sud			
2	:Rivodora			
F	:Rete fognaria	1	:	2000
1/A	:Capoluogo Nord			
1/B	:Capoluogo Sud			
2	:Rivodora			
G	:Illuminazione pubblica	1	:	2000
1/A	:Capoluogo Nord			
1/B	:Capoluogo Sud			
2	:Rivodora			
3	:Rete ENEL			
H	:Vincoli esistenti	1	:	2000
1/A	:Capoluogo Nord			
1/B	:Capoluogo Sud			
2	:Rivodora			
I	:Vincolo idrogeologico	1	:	5000

ELABORATI DI PROGETTO

0	:Relazione di controdeduzioni			
1	:Inquadramento territoriale	1	:	25000
2	:Previsioni di uso del suolo	1 : 5000	-	1 : 10000
3	:Previsioni di uso del suolo			
- a	:Rivodora	1	:	2000
- b	:Via Superga	1	:	2000
- c	:Capoluogo	1	:	2000
- d	:Via Chieri	1	:	2000
- e	:Via Chieri - Pino Torinese	1	:	2000
- f	:Legenda delle tavole	1 : 2.000		
	:Aree a Servizi Esistenti			
	:Aree a Servizi in Progetto			
4	:Sviluppo Nucleo di antica formazione	1	:	1000
5	:Norme Tecniche di Attuazione			
6	:Relazione illustrativa			
7	:Scheda quantitativa dei dati urbani			

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a maggior dettaglio.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:
 - A) con interventi edilizi diretti, assentiti mediante concessione o autorizzazione edilizia;
 - B) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione costituisce presupposto per il rilascio delle singole concessioni.
2. Sono strumenti urbanistici esecutivi:
 - **P.P.E.** - Piani Particolareggiati di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.;
 - **P.E.E.P.** - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni ed all'art. 41 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
 - **P.E.C.** - Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata di cui agli articoli 43-44-45 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
 - **P.d.R.** - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 05.12.1977 n. 56 s.m.i.;
 - **P.I.P.** - Piani per gli Insediamenti Produttivi a norma dell'art. 42 della L.R. 05.12.1977 n.56 s.m.i.;
 - **P.T.E.** - Piani Tecnici Esecutivi delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
 - **P.R.U.** - Programmi integrati di riqualificazione urbana di cui all'art. 17 L. 179/92, previsti dall'art. 11 della L.R. 18/96.
3. Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. che le delimita.
4. In sede di formazione del Programma di Attuazione - qualora il Comune di Baldissero Torinese ne venga in futuro obbligato alla formazione o con specifiche deliberazioni consiliari, possono peraltro essere assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo, ulteriori parti del territorio, o possono essere effettuati adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., secondo le procedure dell'art. 17 - 8 comma - della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
5. In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati, la procedura di formazione di tali comparti è definita dalla Legge Regionale.

ART. 5 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

1. Il Programma di Attuazione è adottato ed approvato con le procedure di cui all'art. 37 e gli elaborati di cui all'art. 35 della Legge Regionale n.° 56/77 e successive modifiche ed ha i contenuti di cui all'art. 34.

ART. 6

- **CONCESSIONE**
- **AUTORIZZAZIONE**
- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia od urbanistica di aree ed edifici sono soggetti a concessioni o ad autorizzazioni del Sindaco.

2. Chiunque intenda eseguire attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili assoggettati ad assenso del Sindaco dalle leggi vigenti - eccezione fatta per l'utilizzazione di risorse naturali, le modifiche delle colture agricole in atto, la manutenzione di immobili e comunque gli interventi di cui al successivo comma - deve munirsi di concessione o autorizzazione del Sindaco, l'atto di assenso deve essere richiesto ed è rilasciato al proprietario dell'immobile, al suo possessore, nonché a chi sia titolare di un diritto reale od obbligatorio riguardante l'immobile oggetto della trasformazione, che legittimi la realizzazione della stessa.

ART. 6.1

- **INTERVENTI SOGGETTI A :**
 - **CONCESSIONE,**
 - **AUTORIZZAZIONE,**
 - **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'**

1. Sono soggetti a **Concessione** i seguenti interventi di:

- a) Nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici, siano essi ad uso residenziale, accessorio, produttivo o altri;
- b) Ristrutturazione di edifici, restauro e/o risanamento conservativo comportante mutamento della destinazione d'uso degli immobili o interessante edifici non residenziali;
- c) Mutamento totale o parziale di destinazione d'uso degli immobili, salvo le esclusioni di legge;
- d) Costruzione, modifica, collocamento e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
- e) Sistemazione di aree per la realizzazione di impianti sportivi ed altre attrezzature;
- f) Costruzione di strade e manufatti stradali, ponti, accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione in genere sia di sopra che di sottosuolo, sia di punto che di rete;
- g) Costruzione di vani nel sottosuolo, ad eccezione degli interventi soggetti ad autorizzazione ai sensi della Legge n. 122/89;
- h) Realizzazione di costruzioni prefabbricate;
- i) Realizzazione di campeggi;
- l) Ogni altro intervento di trasformazione edilizia o urbanistica non richiamato nei precedenti commi.

2. Sono soggetti ad **Autorizzazione** del Sindaco:

- a) Le modifiche d'uso del suolo in aree sottoposte a vincolo idrogeologico in subdelega ai sensi dell'art. 2 della L.R. 45 del 09.08.1989 per interventi che rientrano nella categoria individuata dall'art. 3, 1° comma lett.a) della L.R. 45/89;
- b) Interventi di cui all'art. 13 della L.R. n.° 20 del 03.04.1989 e s.m.i. in subdelega, riguardanti il rilascio di autorizzazioni ex art. 7 L.1497/39 e art. 1 L.431/85 individuati dai disposti legislativi vigenti (L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e dalle circolari Regionali n. 5 del 27.04.1984 (B.U.R. n. 19 del 09.05.1984) per aree ed immobili sottoposti a norme in materia di tutela dei beni culturali; ambientali e paesistici, con le modifiche individuate dalla L.R. n. 23 del 30.04.1996.
- c) Il restauro e risanamento conservativo in edifici residenziali senza mutamento delle destinazioni d'uso;
- d) L'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- e) La manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari diversa da quelle di cui alla lettera a) del punto 6.2 successivo;
- f) La trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- g) Le soste prolungate di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e gli attendamenti, fuori dalle apposite aree attrezzate;
- h) Le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in tema di smaltimento di rifiuti solidi e aeriformi nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, che comportino incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- i) Le coperture presso statiche per attrezzature sportive;
- l) Le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti; serbatoi G.P.L., solo se interrati e conformi alle norme di settore;
- m) Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva o estrattiva;
- n) La demolizione totale o parziale di edifici o manufatti.

3. Sono soggetti a Denuncia Inizio Attività
legge 23.12.1996 n.662 art. 2 comma 60) i seguenti
interventi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2
della legge 24 dicembre 1993, n.° 537 :

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinte, e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

4. La facoltà di cui al comma 3, è data esclusivamente ove sussistono tutte le seguenti condizioni :

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 01.06.1939, n.1089, 29.6.1939, n.1497 e 06.12.1991, n.394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27.06.1985, n.312, convertito, con modificazioni, dalla legge 08.08.1985, n.431, o della legge 18.05.1989, n.183, non siano compresi nella zone omogenee "A" di cui all'articolo 2 del D.M. 02.04.1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97, del 16.04.1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storiche - archeologiche, storiche - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché, di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

5. La Denuncia di Inizio Attività di cui al comma 3, è sottoposta al termine di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione lavori.

6. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 3, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

7. Nei casi di cui al comma 3, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

8. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

9. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

10. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 8, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

11. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità della denuncia di cui al comma 3, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione.

12. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

13. La mancata denuncia di inizio dell'attività comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

14. È fatta salva l'applicazione dell'art. 2 del Codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

15. Nei casi di cui al comma 3, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

ART. 6.2 - INTERVENTI NON SOGGETTI A :
- CONCESSIONE,
- AUTORIZZAZIONE,
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

1. Non sono soggette a concessione , né ad Autorizzazione e/o Denuncia di Inizio Attività le seguenti opere:

- a) Le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con le norme urbanistico-edilizie vigenti e non rientrino nelle categorie di cui al punto b) delle opere soggette a concessione, e al punto a) delle opere soggette a Denuncia Inizio Attività, al punto c) delle opere soggette ad Autorizzazione e non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumenti delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni, delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi in nuclei di antica formazione individuati rispettino le originarie caratteristiche costruttive, il tutto ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i.;
- b) le opere necessarie per la conduzione dei fondi agricoli;
- c) la manutenzione ordinaria degli edifici, ivi compresi le opere di allacciamento degli immobili ai pubblici servizi, con esclusione delle opere di fognatura;
- d) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- e) la costruzione di baracche nelle aree di cantiere nel corso della costruzione di edifici.

ART. 6.3 - CARATTERISTICHE DELLE RICHIESTE DI :
- CONCESSIONE,
- AUTORIZZAZIONE,
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

1. Il progetto edilizio per gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere corredato dagli elaborati necessari alla valutazione di conformità alla normativa e quindi da:

- a) documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile estesa anche alle proprietà confinanti;
- b) elaborati grafici relativi alle parti dell'edificio interessate dall'intervento, qualora giudicati necessari dall'autorità comunale;
- c) descrizione analitica delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e di quelli di cui si propone l'impiego.

2. Il progetto edilizio per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopraelevazione, ampliamento, nuova costruzione, dovrà essere corredato dagli elaborati necessari per la valutazione delle proposte progettuali in esso contenute e della conformità alle prescrizioni normative, quindi dovrà contenere un'analitica documentazione dello stato di fatto e una precisa rappresentazione delle proposte di progetto.

3. Il progetto dovrà pertanto essere corredato da:

- a) documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche alle fronti contigue e prospettanti, sufficiente ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale, le fotografie dovranno essere a colori, ma non a sviluppo istantaneo;
- b) rilievo dello stato di fatto, che dovrà essere eseguito alla scala 1:100 - la rappresentazione dovrà contenere le analisi critiche e filologiche necessarie per la valutazione dell'intervento, nonché gli elementi necessari per l'identificazione delle relazioni con gli edifici o con gli spazi contigui;

- c) elaborati grafici, in scala minima 1 : 100 - contenenti la rappresentazione impianto, sezioni e prospetti, con le opportune quote planoaltimetriche dello stato di fatto, delle eventuali trasformazioni (nei colori convenzionali per indicare demolizione e nuova costruzione) e dello stato finale dell'edificio oggetto dell'intervento, la rappresentazione dovrà essere estesa alle aree confinanti, dovrà inoltre essere individuata la posizione e la conformazione del fabbricato prima e dopo la trasformazione edilizia sugli estratti delle tavole di P.R.G.C., i particolari costruttivi dovranno essere prodotti nelle scale opportune.
- d) dimostrazione analitica delle consistenze edilizie oggetto dell'intervento, nello stato di fatto e nella trasformazione proposta, e della conformità alle presenti norme;
- e) descrizione analitica dei materiali e degli elementi costruttivi esistenti e in progetto, al fine di una verifica di congruenza con i caratteri intrinseci del contesto;
- f) documentazione dello stato di proprietà e degli eventuali vincoli vigenti ex legibus 1089/1939 - 1497/1939 - 431/85 e di altri eventuali manufatti aventi valore storico - artistico, e/o ambientale - documentario, concernenti sia gli immobili oggetto di intervento, sia di quelli contigui e visivamente percepibili dell'intorno;
- g) elaborati grafici di progetto delle aree esterne di pertinenza dell'edificio con indicazione dei materiali impiegati e delle caratteristiche di eventuali aree verdi.

4. L'autorità comunale potrà richiedere, ove occorra, ulteriori specifici documenti, e - sentita la C.I.E. - suggerire le modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali più opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale nonché il coordinamento degli interventi.

5. Gli interventi, di nuovo impianto o relativi all'esistente, che incidono in modo rilevante sul terreno di fondazione, siano essi relativi ad opere pubbliche o private da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale, dovranno essere corredate da relazione geologica o geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 - G.U. n. 127 del 01.06.1988.

ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI - S.U.E.

1. La redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà garantire la dotazione di tutte le aree per servizi individuate dal P.R.G.C. all'interno del comparto ovvero previste dalla normativa di attuazione per le singole aree di intervento.

2. Qualora tale dotazione non sia individuata, ovvero sia individuata soltanto parzialmente, il Piano Esecutivo deve comunque garantire la monetizzazione, rispettivamente totale o parziale, delle aree di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

3. In sede di redazione di tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, è ammessa la modifica della rete stradale interna indicata dal P.R.G.C. facendo salve le connessioni con la viabilità urbana esterna, sempre se documentatamente motivata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

**ART. 7.1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO - P.P.E.
(ex articoli 38-39-40 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)**

1. Il Piano Particolareggiato è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dal Comune secondo quanto disposto dagli art. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.

**ART. 7.2 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE - P.E.E.P.
(ex artt.38-39-40-41 L.R. n.° 56/77 e s.m.i.)**

1. Il P.E.E.P. è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dal Comune ai sensi della legge 18.04.1962 n. 167 e s.m.i.

ART. 7.3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - P.E.C.

1. Il P.E.C. è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dai privati ed approvato dal Comune ai sensi degli artt. 43-44-45 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

2. Il P.E.C. può essere:
- di libera iniziativa;
- obbligatori quando espressamente previsti dai P.P.A.

**ART. 7.4 - PIANO DI RECUPERO
DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - P.d.R.**

1. Il P.d.R. di cui all'art. 28 della legge 05.08.1978 n.457 ed all'art. 41 bis L.R. n.° 56/77 e s.m.i., è Strumento Urbanistico Esecutivo che disciplina - nel rispetto delle norme di P.R.G.C. - gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

2. Il Piano di Recupero è attuato:

- a) dai proprietari singoli;
- b) dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- c) dal Comune, nei casi previsti dal citato art. 28 della Legge n.457/78.

ART. 7.5 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - P.I.P.

1. Il P.I.P. è Strumento Urbanistico Esecutivo finalizzato sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelli esistenti.

2. Il P.I.P. è redatto dal Comune ai sensi dell'art. 27 della legge 865 del 22.10.1971 ed ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e s.m.i.

3. Il P.I.P. può estendersi esclusivamente su aree destinate del P.R.G. ad insediamenti produttivi.

4. Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione del P.I.P. sono quelli definiti dagli artt. 38-39-40-42 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

ART. 7.6 - PIANO TECNICO ESECUTIVO OPERE PUBBLICHE - P.T.E.

1. Il P.T.E. di cui all'art. 47 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, è Strumento Urbanistico Esecutivo finalizzato alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature e infrastrutture pubbliche di varia natura e funzione previste dal P.R.G. ed integrate fra loro.

2. Il P.T.E. è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

ART. 7.7 - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - P.R.U.

1. Il P.R.U. programma integrato di riqualificazione urbana di cui all'art. 17 L. n. 179/92, previsti dall'art. 11 della L.R. 18/96.

ART. 8 - CLASSIFICAZIONI DEI TIPI DI INTERVENTO.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale classifica e definisce i tipi di intervento ammessi all'interno delle aree in cui è suddiviso il territorio comunale.

2. Le categorie di intervento si riferiscono all'edificio nel suo complesso o alle parti planovolumetriche indicate in cartografia.

3. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 01.06.1939 n. 1089 e successive modificazioni ed integrazioni per i fabbricati aventi carattere di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, i diversi tipi di intervento, così come previsto dall'Art. n. 13 della L.U.R. e s.m.i. e come disposto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984, sono i seguenti:

ART. 8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

OPERE AMMESSE

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Limitati interventi di riparazione sulle parti strutturali; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Riparazioni e limitati rifacimenti.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Riparazioni e limitati rifacimenti.

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

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

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

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

ART. 8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Consiste nelle opere, 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, le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

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

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

5. 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 alterazione di volumi e superfici.

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

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

8. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale - e/o commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

9. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

10. 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.

OPERE AMMESSE

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto copertura.
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:

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

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, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione o la realizzazione di aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

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

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G.

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

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

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

Installazione degli impianti tecnologici e le relative reti.

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

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

ART. 8.3 - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO.

1. Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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.

2. 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.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

4. Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

5. Si distinguono due tipi di intervento:

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

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici o parti di edifici di interesse storico - artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

- b) il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale.

6. Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

7. Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. come beni culturali ed ambientali esclusivamente da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario.

In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

ART. 8.3.1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.

OPERE AMMESSE :

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi pavimentazione, manto di copertura.

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:

fondazioni, strutture portanti, verticali ed orizzontali, scale e rampa, tetto.

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' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché 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., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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, purché 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 e pavimenti, affreschi.

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

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

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:

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

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

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

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un aumento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

ART. 8.3.2 - RESTAURO CONSERVATIVO

OPERE AMMESSE :

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi pavimentazione, manto di copertura.

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, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti, verticali ed orizzontali, scale e rampa, tetto.

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 tecniche e materiali originari.

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

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

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

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

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 funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio.

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

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

Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e 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.

ART. 8.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Consiste negli 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 purché non attraverso la demolizione totale del fabbricato.

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

3. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

4. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

5. Con la ristrutturazione edilizia è ammessa anche la variazione della superficie utile e il recupero di volumi da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.).

OPERE AMMESSE

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono pure ammesse, salvo diverse specifiche prescrizioni, modificazioni delle quote, delle scale e degli orizzontamenti, al fine di conseguire altezza interna di mt.2,70 e purché tale aumento non causi una sopraelevazione complessiva superiore a mt.1,00 dell'altezza originaria del fabbricato, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, se ammesse.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente all'interno di volumi rustici e quando ciò non sia possibile, all'esterno dei fabbricati.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

E' consentita la realizzazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

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:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

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:

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio e non costituiscano elementi di contrasto con l'ambiente.

ART. 8.5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

1. Riguarda quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto previa formazione di S.U.E.

3. Tali interventi sono comunque finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Storici ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente.

4. A tal fine è ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico e ambientale, possono essere ricostruiti anche in altra posizione, purché all'interno delle aree oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

ART. 8.6 - AMPLIAMENTO.

1. Costituisce intervento di ampliamento quello di una nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione planimetrica della superficie utile già edificata, ovvero la chiusura di spazi aperti non costituenti volume, esistenti all'interno della sagoma già configurata, oppure alla costruzione di volumi interrati collegati funzionalmente con l'edificio già esistente.

2. L'ampliamento è consentito con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive ed attinenti alla destinazione d'uso, fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C., alle tabelle di zona, ed ai contenuti delle prescrizioni geologico-tecniche sulle aree di previsto utilizzo a scopo edificatorio.

ART. 8.7 - SOPRAELEVAZIONE.

1. Costituisce intervento di sopraelevazione quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato esistente.

2. La sopraelevazione è consentita con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

ART. 8.8 - COMPLETAMENTO

1.E' l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove costruzioni ed opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiariae, ai rapporti di copertura ed attuabile con le modalità e secondo i criteri stabiliti dalla presente normativa nelle tabelle di zona, ed ai contenuti delle prescrizioni geologico-tecniche sulle aree di previsto utilizzo a scopo edificatorio.

ART. 8.9 - NUOVO IMPIANTO

1.E' l'intervento rivolto all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura, alle tabelle di zona, ed ai contenuti delle prescrizioni geologico-tecniche sulle aree di previsto utilizzo a scopo edificatorio.

ART. 8.10 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

1.E' l'intervento finalizzato alla sostituzione di volumi edilizi in altro modo difficilmente recuperabili ed al rinnovamento ed alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano secondo le indicazioni del presente Piano.

2.Si attua attraverso la parziale o totale demolizione dell'immobile per ricostruirlo secondo i criteri del Piano stesso.

3.La ricostruzione potrà avvenire mediante il complessivo recupero della volumetria demolita, anche con una diversa disposizione planimetrica, purché nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

ART. 8.11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1.E' l'intervento rivolto al riordino del tessuto urbano attraverso alla liberazione di superficie fondiaria occupata, per determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale e garantire un più corretto ed organico uso dello spazio urbano.

ART. 8.12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di una porzione di essi, in modo diverso da quello suo originario.

2. Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.

3. Nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie e conformemente con le destinazioni ed entro i limiti consentiti nelle singole aree di P.R.G.C., questa è ammissibile senza concessione o autorizzazione fino al limite di 700 mc. previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

4. Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio da attuare.

5. Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso interessi una volumetria superiore ai 700 mc., sopra citati, e non siano previste opere edilizie da eseguirsi per consentire la nuova destinazione, questa dovrà essere comunque assentita per mezzo di regolare concessione edilizia.

6. Il cambio di destinazione d'uso per attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, è ammesso in funzione della possibilità di reperire, all'interno delle aree di pertinenza, adeguati spazi di sosta e di parcheggio da asservire alla nuova destinazione, al di fuori delle aree di proprietà pubblica, nella misura indicata dalla Legge 24.03.1989 n. 122.

**ART. 9 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI -
URBANIZZAZIONI - Contributi, Esecuzione diretta.**

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

2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti dagli artt. 5-6-10 della Legge n.10 del 28.01.1977.

3. In ogni caso, il contributo da versare per gli interventi nelle zone di sviluppo, in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per la realizzazione delle opere di cui all'art. 10 della Legge 28.1.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune.

4. Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzo, riconoscimento e prelazione di alcun tipo, gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3 comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

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

6. Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione per il sistema viario;
- e) impianti di distribuzione dell'energia elettrica.

7. Nelle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione, gli immobili oggetto di concessione per nuovo impianto, dovranno avere in ogni caso accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e di parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) - c) esistenti o in progetto.

ART. 10 - DEFINIZIONI

ART. 10.1 - PARAMETRI URBANISTICI

1. I parametri urbanistici attraverso ai quali opera la disciplina degli interventi nelle varie aree di P.R.G.C. sono i seguenti:

- 1) Superficie Territoriale - S.T.**
E' l'area risultante dalla somma della superficie fondiaria e delle superfici destinate dal P.R.G.C. alla viabilità veicolare e pedonale, ai servizi ed impianti pubblici di interesse comunale e sovracomunale.
- 2) Superficie Fondiaria - S.F.**
E' la superficie di pertinenza della costruzione, per la quale viene richiesta la concessione o l'autorizzazione, al netto delle aree asservite ad uso pubblico dal P.R.G.C. o dalla concessione.
- 3) Densità edilizia**
E' il volume espresso in mc. di cui è ammessa la realizzazione su ogni mq. di area edificabile:

 - **La densità edilizia territoriale - I.T. o indice di edificabilità territoriale**, è il rapporto espresso in mc./mq. tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale;
 - **La densità edilizia fondiaria - I.F. o indice di edificabilità fondiaria**, è il rapporto espresso in mc./mq. tra il volume edilizio ammesso e la superficie fondiaria ad esso pertinente.
- 4) Standard o dotazione urbanistica.**
E' il rapporto tra le attrezzature puntuali di interesse pubblico e sociale e l'insediamento residenziale, produttivo o terziario. L'entità dello standard è espresso in mq./ab. e mq./mq. e le dotazioni minime sono quelle dalle vigenti disposizioni di Legge.
- 5) Rapporto di copertura - R.C.**
E' il rapporto che esiste tra la superficie coperta dell'edificio e l'area fondiaria ad esso asservita.
- 6) Rapporto utilizzazione fondiaria sottosuolo - Rfs**
Si intende il rapporto tra la superficie lorda del piano interrato e la superficie fondiaria.

ART. 10.2 - PARAMETRI EDILIZI

1. I parametri edilizi, che disciplinano gli interventi edilizi nelle aree di P.R.G.C., sono:

a) Superficie coperta - S.C.

E' la misura dell'area della proiezione sul piano del terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni fuori terra.

Dal computo sono escluse le parti aggettanti aperte non superiori a mt. 1,50.

b) Superficie lorda di pavimento - S.L.P

E' la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani della unità immobiliare entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti.

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili, le cantine e i volumi tecnici.

c) Superficie utile - S.U.

E' la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani della unità immobiliare esclusi i balconi, le logge, i porticati, le tettoie, le pensiline, le strutture aperte per impianti tecnici, nonché le scale aperte o chiuse.

d) Altezza del fabbricato - H.

E' la misura massima fra quella delle varie fronti del fabbricato dal piano di utilizzo all'intradosso ultimo solaio o alla linea esterne di gronda più alta.

Si intende come piano di utilizzo, quello del terreno a sistemazione avvenuta, con i riporti di terreno ammessi nel limite massimo di mt. 1,50 quale media calcolata su ogni singolo fronte.

E' esclusa dal computo dell'altezza del fabbricato la parte di facciata adibita ad accesso autorimessa o box auto, per una larghezza massima di mt. 4,50.

e) Piani fuori terra - P.F.T

Sono i piani dell'edificio che emergono totalmente dal terreno sistemato nella fronte del fabbricato che ha maggiore sviluppo in altezza, ai sensi della precedente lettera d).

f) Volume - V.

Si considera volume dell'edificio il volume con caratteristiche di abitabilità determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza netta di ogni singolo piano oltre alle porzioni di piano seminterrato comunque emergenti dal terreno sistemato (tenendo conto di eventuali sbancamenti - riporti per un massimo di mt. 1,50), sottotetti e mansarde (in quest'ultimo caso con altezza media di 2,70 mt. ed altezza minima non inferiore a mt. 1,70).

g) Distanza tra i fabbricati.

E' la distanza minima intercorrente fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi fronteggiatesi anche in minima misura, non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a mt. 1,50.

h) Distanze dai confini di proprietà.

Sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto esterno dei fabbricati ed il confine della proprietà, non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a mt. 1,50.

i) Distanza dai cigli stradali.

E' la distanza intercorrente tra il ciglio stradale e il manufatto da edificare.
Viene stabilita ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, e dalla tabelle allegate alle N.T.A. delle singole aree.

ART. 10.3 - DEFINIZIONI EDILIZIE

a - Edificio residenziale o di civile abitazione.

1. E' il fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione.

2. Si intende tale anche l'edificio che, in parte, sia destinato ad uso compatibile con l'abitazione, quale il commercio al minuto, l'attività professionale, l'attività artigianale di servizio non nociva né molesta.

b - Superficie utile.

1. E' la superficie utilizzabile, che concorre al pagamento del contributo di onerosità della concessione di cui all'art. 3, della legge 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni e di cui agli eventuali successivi provvedimenti regionali.

c - Vano utile e vano accessorio.

1. Per vano stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da pareti, di qualsiasi materiale, che riceve aria e luce dall'esterno e presenta le dimensioni stabilite dal D.M. 05.07.1975 e precisamente:

- altezza minima utile interna: mt. 2,70
- superficie utile abitabile:
 - . per ciascuno dei primi 4 abitanti mq. 14,00
 - . per ciascuno dei successivi mq. 14,00
- vano/stanza soggiorno (superficie minima) mq. 14,00
- vano/stanza da letto
 - . se per due persone mq. 14,00
 - . se per una persona mq. 9,00

2. Il vano/stanza deve essere provvisto di finestra apribile proporzionata in misura minima pari a 1/8 della superficie del pavimento.

3. Per vano accessorio si intende quello che, pur non essendo funzionalmente destinato ad abitazione (cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.) fa parte integrante dell'unità abitativa residenziale.

4. Tali vani possono godere, in alternativa all'aerazione diretta, di ventilazione o aerazione indiretta o forzata, e la loro altezza utile non potrà essere inferiore a mt. 2,40.

d - Piano seminterrato.

1. E' la frazione di fabbricato interrata che emerge dal suolo o dal piano di quota del marciapiede fino alla quota media di mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura.

2. La parte di fabbricato emergente dal suolo concorrerà alla formazione della cubatura e della superficie coperta (v. definizione di Volume).

e - Piano interrato.

1. E' la frazione di fabbricato totalmente interrata.

2. Essa non è computata nel calcolo del volume.

f - Piano sottotetto o piano mansardato.

1. E' la parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

2. E' consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto alle seguenti condizioni:

- che il relativo volume sia incluso nel computo della cubatura al fine del rispetto dell'indice di fabbricabilità;
- che l'altezza media interna dei locali e le superfici abitabili siano conformi a quanto previsto in merito dal D.M. del 05.07.1975 con altezza media pari a mt. 2,70 e minima non inferiore a mt. 1,70.

3. I sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,50.

4. L'utilizzo totale o parziale dei volumi dei sottotetti non abitabili ad usi non residenziali (S.n.r.), è soggetto a concessione onerosa.

g - Superficie da destinare a parcheggio dei veicoli.

1. E' lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria dei veicoli.

2. Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata, nelle tavole allegate del P.R.G.C., oppure di tipo privato, a norma delle vigenti disposizioni.

h - Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli.

1. E' lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

2. E' di competenza esclusivamente privata o dell'edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito. Può essere di due tipi:

- a cielo libero;
- interrato o in edificio a se stante.

3. E' obbligatorio per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, direzionali e per le ristrutturazioni che coinvolgano l'intero edificio (fatti salvi i casi di reale impossibilità), nella misura fissata dalle norme di legge.

i - Edificio ad uso industriale e/o artigianale.

1. E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è costituita da attività classificabili come produttive secondarie, esso è comprensivo delle porzioni da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizione e rappresentanza.

l - Edificio ad uso agricolo.

1. E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella propria delle attività agricole in genere, esso è comprensivo delle porzioni da destinare all'allevamento del bestiame, a fienile, tettoia, magazzino, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purché facenti parte del medesimo complesso agricolo, al deposito delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

2. Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola, esso comprende la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

m - Volume tecnico.

1. E' la parte o porzione di fabbricato non destinata alla funzione specifica di esso o agli usi ad esso collegabili, e preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, loro parti, parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti, strutture già esistenti e/o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

n - Pertinenze: aree e fabbricati.

1. Si considera area di pertinenza di un edificio già esistente l'area di proprietà fondiaria alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.

2. Ai fini dei calcoli degli indici prescritti dal P.R.G.C. deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio già esistente l'area di proprietà derivante dall'applicazione degli indici di utilizzo per ogni singola area di Piano.

3. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dagli indici attribuiti alle singole aree.

4. Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge 29.03.1982, n. 94, e per un regolare sviluppo urbano del Comune, si definiscono edifici pertinenziali - nell'applicazione del presente P.R.G. - i manufatti che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna area (superficie coperta, volumetria, altezza, distanze e confrontanze) con riferimento all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

o - Abitabilità e agibilità.

1. Tutti gli edifici residenziali e tutti gli edifici o parti di essi destinati ad attività che comportino la permanenza continuativa di persone, devono avere le caratteristiche di abitabilità stabilite dal D.M. 05.07.1975 (G.U. n.° 190 del 18/07/1975 - Legge n.493/93 e successive modifiche ed integrazioni).

2. I vani accessori alle attività principali ed in genere i vani che non comportino la permanenza continuativa di persone, sono soggetti al rilascio dell'agibilità.

p - Barriere architettoniche.

1. Progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, alla sistemazione delle aree viarie e pedonali, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici esistenti, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni delle vigenti leggi in materia.

TITOLO II

PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

ART. 11 - AREE DI P.R.G.C.

1. Le aree in cui il P.R.G. articola il territorio comunale sono le seguenti:

- 1) Aree le cui destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G.C., sono pubbliche, destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale o di interesse generale;
- 2) Aree nelle quali il Piano conferma e/o prevede insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
- 3) Aree in cui conferma e/o prevede insediamenti a carattere commerciale, terziario, artigianale e produttivo in genere;
- 4) Aree agricole;
- 5) Aree turistico-ricettive e turistico sportive esistenti e previste;
- 6) Aree che in osservanza di disposizioni di leggi vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità ovvero a particolari vincoli.

ART. 12 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO.

1. Sono le aree vincolate, ai sensi della legislazione vigente (art. 41 quinquies L. 1150/42 - art. 17 L.765/67 - D.M. 02.04.1968 n. 1464 - artt. n. 21-22 L.R. n. 56/77 e s.m.i.), a destinazioni d'uso preordinate ad assicurare la dotazione di servizi sociali, e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico richiesta dalle vigenti norme e dalle esigenze del Comune di Baldissero Torinese.

2. Le destinazioni d'uso sono:

- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui al p.to 1 art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria a carattere locale e generale di cui al p.to 2 art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta di cui al p.to 3 art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

ART. 13 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATO

ART. 13.1 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

1. Sono parti di territorio individuate cartograficamente nel P.R.G.C., nelle quali è confermata o prevista la destinazione prevalente alla residenza.

2. La compatibilità con le altre destinazioni d'uso è comunque disciplinata dalle norme specificatamente dettate per ogni zona.

3. Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le attività nocive, rumorose, fastidiose o comunque ritenute dal Sindaco incompatibili con la residenza, sentita la C.I.E. e, per gli aspetti igienico - sanitari, A.S.R. - U.S.L. competente.

4. Il P.R.G.C. suddivide e classifica le aree a destinazione residenziale in conformità agli articoli seguenti.

ART. 13.1.1 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

- NA -

1. Il P.R.G.C. individua aree - **NAa-->s** - all'interno delle quali non vi sono edifici e complessi di rilevante importanza storico - artistica ed ambientale, ad eccezione della Chiesa Parrocchiale.

2. In questo ambito sono compresi però edifici che, pur privi di valore storico - artistico o ambientale, contribuiscono a formare il tessuto storico del Comune.

3. Questi immobili possono essere oggetto, con rilascio di concessione singola, esclusivamente di interventi di:

- a) manutenzione ordinaria (Art.8.1)
- b) manutenzione straordinaria solo se finalizzata alla realizzazione o integrazione di servizi igienici e sanitari o impianti tecnici, ed al mantenimento delle condizioni di usabilità (Art.8.2)
- c) restauro e risanamento conservativo (Art.8.3)
- d) ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e della altezza dei fabbricati (Art.8.4)
- e) mutamento di destinazione d'uso in residenziale (Art.8.12)

4. Previa predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.d.R.), anche se non individuati cartograficamente dal P.R.G., di iniziativa privata o pubblica estesi ad ,

ambiti urbanisticamente significativi comprendenti almeno uno o più immobili e le relative pertinenze, sarà possibile variare il tipo di intervento previsto sugli edifici privi di valore, con l'intesa che eventuali demolizioni con ricostruzione potranno essere operate solo in caso di riscontrata impossibilità di recupero strutturale.

Si applicano le procedure di cui all'art. 17, 8° comma della L.R. 56/77.

5. In questi casi, gli interventi consentiti sono quelli di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione anche quando esse comportino una diversa impronta dei fabbricati, nel rispetto peraltro degli allineamenti stradali esistenti e della volumetria originale, di edifici, di parti degli stessi degradate, funzionalmente inutilizzabili, le altezze consentite, in tal caso, sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni - ove necessario - per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani.

6. Per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (fronti, cornicioni, androni, scale, ecc.).

Particolari prescrizioni

per gli interventi nelle aree: - NA - ARU -

Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e delle qualità ambientali proprie degli spazi pubblici, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

In particolare, tutti gli elementi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri :

- a) finiture delle facciate :
intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40, soglie e davanzali di pietra come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in muratura intonacata;
- b) cornicioni :
ove aggettanti, con passa fuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista, sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;
- c) balconi :
orizzontamenti in pietra o artificiale o in legno con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro pieno con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali;
- d) coperture :
manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto;
- e) serramenti esterni :
per i locali di abitazione di legno biaccato, per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione dell'alluminio anodizzato in colori chiari; persiane in legno biaccato, con esclusione delle avvolgibili, se non preesistenti, le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, e gli ingressi pedonali, saranno chiusi da portoni e portoncini dello stesso materiale preesistente, eseguiti secondo i modelli tradizionalmente presenti;
- f) gronde e pluviali :
in rame naturale (con esclusione di rame verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata. Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali, sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione, è prescritto l'uso di idonei paraneve.

- g) camini, teste di camino :
è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di eventi anomali, nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale, sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;
- h) eventuali recinzioni :
dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm.80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui.
- i) pavimentazione di aree esterne private :
potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'opus incertum), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;
- l) tetti piani :
consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale.

Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme :

- 1) la valutazione di abitabilità dei sottotetti sarà verificata in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;
- 2) i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere un'altezza media superiore a mt. 1,50;
- 3) è vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

Destinazioni d'uso ammesse nelle aree - NA -

1. Nelle aree - **NA a-->s** -, è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.

2. E' consentito il recupero alla residenza dei volumi, delle logge, porticati o altri manufatti esistenti non residenziali, purché dotati o dotabili delle caratteristiche igienico - sanitarie di abitabilità e purché pertinenti ai fabbricati residenziali già esistenti.

3. L'uso di parti di edificio a fini non residenziali è disciplinato dai successivi commi del presente articolo.

4. Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il 100% della superficie utile di pavimento dell'edificio esistente o trasformato secondo le disposizioni del presente articolo.

5. Le attività di commercio al minuto (purché aventi superficie utile inferiore a 300 mq. comprensiva della superficie di vendita e degli accessori), terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno occupare, oltre ai piani terreni anche i primi piani, mentre le attività artigianali di servizio - purché compatibili con la residenza - potranno occupare esclusivamente i piani terreni.

6. Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza o ad essa di supporto.

7. Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ricostruzione e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra dell'edificio, come cantine, depositi e autorimesse.

8. Le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., si intendono soddisfatte dalle aree destinate a parcheggio pubblico, tranne che per gli interventi di nuovo insediamento, di ampliamento di attività commerciali o terziarie, nonché per gli interventi realizzati mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, nel qual caso dovranno essere reperiti spazi per parcheggio ad uso privato e pubblico nella misura minima richiesta dalla Legge 24.03.1989, n. 122 **e dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**, utilizzando anche volumi rustici esistenti, e - ove possibile - in sotterraneo.

ART. 13.1.2 - EDIFICI VINCOLATI.

1. Il presente Piano Regolatore individua, con apposita simbologia, edifici o parti di essi - esistenti sia all'interno che all'esterno dell'area - NA -, qualificabili come beni culturali - ambientali di valore storico - artistico, di proprietà pubblica o privata e più precisamente:

- La Chiesa Parrocchiale di Santa Maria della Spina;
- La Chiesa di San Francesco di Sales a Rivodora;
- Le Cappelle di San Quirico e del Toetto;
- Il Pilone di San Giovanni;
- L'Oratorio di San Grato;
- Cappella di San Giuliano;

2. Gli immobili interessati sono assoggettati alle disposizioni di cui alle L.1089/39, L.1497/39, L.394/91.

3. Questi immobili possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni contenute nell'8 comma art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

ART. 13.1.3 - EDIFICI ABBANDONATI

1. Negli edifici esistenti abbandonati, rurali o civili, espressamente individuati con apposita simbologia sulle tavole 2 - 3a - 3b - 3c - 3d - 3e - 4, o successivamente con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, sono ammessi gli interventi di :

- manutenzione ordinaria (art. 8.1)
- manutenzione straordinaria (art. 8.2)
- risanamento e restauro conservativo (art. 8.3)
- ristrutturazione edilizia (art. 8.4)
- mutamento di destinazione d'uso in destinazione compatibile con quella prevalente all'interno dell'area a cui essi appartengono (art. 8.12)

2. Sono altresì consentiti modesti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti e necessari al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile e della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare.

3. Nel caso in cui non siano riutilizzabili strutture già destinate ad altri usi è consentita la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica per un massimo di 40 mq. di S.U., a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile, da destinarsi comunque unicamente al soddisfacimento di dimostrate esigenze igienico-distributive. (artt. 8.6 - 8.7)

ART. 13.1.4 - AREE SATURE

- AS -

1. Sono parti di territorio edificato ed urbanizzato,
- **AS 1 --> 40b** - a prevalente destinazione residenziale costituita da unità abitative uni e bifamiliari, che non consentono una ulteriore previsione di insediabilità.

2. Gli interventi ammessi mediante il rilascio di concessione singola, hanno quindi quasi esclusivamente lo scopo di garantire un buono stato di conservazione agli edifici esistenti.

3. I tipi di interventi ammessi sono:

- la manutenzione ordinaria (Art. 8.1)
- la manutenzione straordinaria (Art. 8.2)
- il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3)
- la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4)
- la demolizione con ricostruzione della volumetria demolita (Art. 8.10)
- il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12)

4. E' inoltre consentito recuperare a residenza ed alle destinazioni con essa compatibili i volumi attualmente non residenziali di pertinenza al fabbricato principale, limitatamente alle strutture collegate ai corpi di fabbrica principali.

5. Solo per i fabbricati contigui a quello principale, sono inoltre consentiti anche modesti interventi di sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne minime indispensabili al fine dell'abitabilità dei locali residenziali ottenuti a seguito dell'intervento.

6. Sono altresì consentiti modesti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti e necessari al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile e della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare.

7. In quest'ultimo caso è in ogni modo consentito un ampliamento di 40 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile, da destinarsi comunque unicamente al soddisfacimento di dimostrate esigenze igienico-distributive. (artt. 8.6 - 8.7)

8. Per gli edifici non residenziali ed ospitanti attività artigianali non nocive o moleste ed attività commerciali, sono ammessi:

- la manutenzione ordinaria (Art. 8.1)
- la manutenzione straordinaria (Art. 8.2)
- il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3)
- la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4)

9. La ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento - preferibilmente attraverso il recupero di volumi e/o superfici esistenti - "una tantum" pari al 20% della superficie utile esistente, con un minimo comunque consentito di 60 mq. di s.u. e nel rispetto dei seguenti parametri :

- rapporto di copertura - 1/2 superficie del lotto;
- altezza massima - pari all'esistente;

10. Tutti gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno inoltre avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri :

- altezza pari all'esistente in caso di demolizione con ricostruzione
- confrontanze mt. 10,00, o a norma del Codice Civile;
- distanze dalle strade mt.10,00 ;
- distanza dai confini mt. 5,00 o a norma del C.C.

11. Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il rapporto massimo di copertura pari ad 1/2 della superficie del lotto.

12. Le attività di commercio al minuto, terziarie, direzionali, uffici, credito, strutture ambulatoriali pubbliche e private, potranno occupare, oltre i piani terreni, anche i primi piani.

13. Le attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, purché compatibili con la destinazione residenziale prevalente, potranno occupare soltanto i piani terreni.

14. Nel caso di significativi ampliamenti delle superfici utili delle attività artigianali non nocive e moleste, commerciali, ricettive, ristoranti, tempo libero, associazioni e clubs di cui ai punti precedenti, occorre reperire le aree a pubblici servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Si intendono interventi significativi quelli che prevedono un ampliamento superiore al 20% della S.U. esistente.

15. Per gli edifici ospitanti invece attività in contrasto con la destinazione residenziale, sono previsti e consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

16. *Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.*

17. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

18. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

19. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

Norma particolare:

1. All'interno dell'area - **AS 25** - nella frazione Rivodora, per un fabbricato esistente ad uso rimessa, in forte distonia con il contesto ambientale circostante, è ammesso il cambio di destinazione ad uso residenziale.

2. L'edificio in questione è censito, negli elaborati di indagine dello stato di fatto, al n. 442, ed è ubicato in via Torino n. 54.

3. Per incentivare questa trasformazione, il P.R.G. consente un incremento - una tantum - pari al 20% del volume esistente, nel rispetto delle altezze dei fabbricati adiacenti e, per quanto attiene le distanze dai cigli stradali, nel rispetto della superficie coperta esistente.

**ART. 13.1.5 - AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO
RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA - PS -**

1. Sono le parti di territorio quasi totalmente edificato e dotate delle principali opere di urbanizzazione, - **PS 1 --> 14** - che per il grado di compromissione esistente permettono unicamente, con l'edificazione di alcuni lotti liberi, la definizione ed il completamento delle varie zone residenziali costituite da un tessuto omogeneo comprendente edifici mono e bifamiliari.

2. I tipi di intervento ammessi sono:

- | | |
|---|-------------|
| a) manutenzione ordinaria | (Art. 8.1) |
| b) manutenzione straordinaria | (Art. 8.2) |
| c) risanamento e restauro conservativo | (Art. 8.3) |
| d) ristrutturazione edilizia | (Art. 8.4) |
| e) ampliamento | (Art. 8.6) |
| f) sopraelevazione | (Art. 8.7) |
| g) completamento | (Art. 8.8) |
| h) nuova costruzione | (Art. 8.9) |
| i) demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti | (Art. 8.10) |

3. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, completamento, e nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia singola con i parametri riportati per ogni area nelle relative tabelle allegate alle presenti norme anche per quanto attiene le distanze dai cigli stradali.

4. E' comunque consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20%, ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste, ed esclusivamente per gli edifici uni e bifamiliari.

5. Sono sempre consentiti, per gli edifici unifamiliari, ampliamenti ad uso residenziale fino a 40 mq. di S.U. in adiacenza al fabbricato oggetto di intervento e a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile.

6. Oltre alla residenza, destinazione prevalente, sono ammesse, nel limite massimo del 30% della superficie utile - le attività terziarie pubbliche e private ed attività varie quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati di arti, professioni;
- banche, istituti di credito, attività finanziarie, di assicurazione;
- esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli, telecomunicazioni;
- attrezzature di assistenza collettiva privata, pubblica, collegi, convitti, cliniche, case di cura, di riposo;
- attrezzature commerciali al minuto, attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona purché non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
- servizi ed attrezzature private di pubblico interesse;

7. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

8. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

9. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

10. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

**ART. 13.1.6 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - PS PEC -**

1. Sono parti di territorio quasi totalmente urbanizzate o comunque di facile completamento urbanizzativo,
- PS PEC 3a --> 4b - marginali al tessuto edificato e nelle quali è prevista una nuova insediabilità residenziale, sia per lo sviluppo socio-economico del Comune e per la crescita naturale di nuovi residenti, sia per colmare i fabbisogni insediativi pregressi della popolazione già residente.

2. Esse sono destinate all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alla residenza.

3. Altre destinazioni ammesse sono :

- attività commerciali al minuto, limitatamente ai piani terreni e comunque non in edifici autonomi;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività per il tempo libero e le attività associative.

4. L'attuazione di queste aree è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi convenzionati (P.E.C.) ai sensi degli artt. 43-44-45 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, estesi all'intera superficie individuata cartograficamente delle sub-aree.

In sede di S.U.E. particolare attenzione dovrà essere posta alla qualità formale dei prodotti edilizi, definendo opportunamente collocazione, tipologie, forme compositive dei manufatti previsti, al fine di evitare una casuale distribuzione delle costruzioni, tutelare il pregio ambientale dei siti e garantire una coerenza con i modelli insediativi originari della zona.

5. Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori, ed una distanza dai cigli stradali indicate nelle allegate tabelle di zona.

6. All'interno di tali S.U.E. dovranno essere individuate e reperite aree a servizi nella misura non inferiore ed ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; la localizzazione cartografica delle aree a servizi è indicativa, mentre è perentorio il dimensionamento.

7. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

8. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

9. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio o comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

ART. 13.1.7 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - ARU -

1. Sono porzioni di territorio interessate da tessuto urbano - **ARU 1 --> 2** - altamente degradato che richiedono interventi radicali di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

2. Tali parti del territorio, sono individuate (Tavv. nn. 2 - 3a) in due ambiti ben specifici, interessanti le borgate Tetti Fenoglio e Tetti Ronchi presenti nel territorio frazionale di Rivodora.

3. In essi è ammesso unicamente intervento per mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.d.R.) di iniziativa privata formato ai sensi dell'Art. 41 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i. ed esteso, per facilitare le operazioni di recupero edilizio, a non meno di due unità immobiliari ricadenti all'interno del perimetro delle aree **ARU** individuate in cartografia.

4. *Con la formazione dello S.U.E., sono ammessi i seguenti interventi:* - ristrutturazione urbanistica
- sostituzione edilizia
- nuovo impianto collegato a demolizioni.

Nelle operazioni sopra indicate dovrà essere garantito il mantenimento delle volumetrie preesistenti con gli incrementi derivanti dall'applicazione delle disposizioni del successivo 6° comma ed il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici indicati nella tabella di "progetto" allegata alle presenti N.T.A.

4.1 Ricostruzione di edificio delimitato senza alterazione ed impronta del fabbricato edilizio preesistente, con Permesso di costruire convenzionato.

5. In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti, con rilascio di concessione singola, esclusivamente di interventi di:

- a) manutenzione ordinaria (Art.8.1)
- b) manutenzione straordinaria solo se finalizzata alla realizzazione o integrazione di servizi igienici e sanitari o impianti tecnici, ed al mantenimento delle condizioni di usabilità (Art.8.2)
- c) restauro e risanamento conservativo (Art.8.3)
- d) ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e della altezza dei fabbricati (Art.8.4)
- e) mutamento di destinazione d'uso in residenziale (Art.8.12)

6. E' inoltre consentito il recupero alla residenza dei volumi, delle logge, porticati o altri manufatti attualmente non residenziali anche se non contigui e di stretta pertinenza al fabbricato principale.

7. Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ricostruzione e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra dell'edificio, come cantine,

depositi ed autorimesse ai sensi della Legge 24.03.1989, n. 122, utilizzando anche volumi rustici esistenti.

Art. 13.1.8 - AREE DI RECUPERO EDILIZIO - ARE -

1. Il Piano individua due aree - **ARE 1 -->2** - che necessitano di interventi di riqualificazione edilizia in quanto le caratteristiche statiche, funzionali ed estetiche delle preesistenze risultano in distonia con i rispettivi contesti ambientali.

2. Ambedue le aree individuate sono quasi totalmente dotate delle principali opere di urbanizzazione o comunque oggetto di progetti esecutivi di urbanizzazione primaria, caratteristiche queste che le pongono in condizione di essere assimilate ad aree parzialmente compromesse e/o di completamento.

3. In particolare, sull'area - **ARE 1** - esistono edifici adibiti ad attività di tipo ricettivo gestiti dall'Unione Catechisti del SS. Crocifisso e di Maria SS. Immacolata".

4. Al fine di consentire la continuità e l'incremento dell'attività attualmente in atto, il P.R.G. prevede nuovi interventi, in ampliamento dell'esistente, pari a mc. 1.800 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Destinazioni d'uso consentite :
 - attività ricettive ed altre complementari;
- Divieto di edificazione oltre il limite della quota altimetrica massima, individuata cartograficamente sulle tavv. 2 - 3c;
- Realizzazione di aree a parcheggio, verde, gioco, sport di uso pubblico accessibili dall'esterno dell'area - **ARE 1** - dimensionate ai sensi Art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i., le rimanenti quote di aree per servizi, verranno invece monetizzate.

5. Sull'area - **ARE 2** - invece sono presenti edifici in passato adibiti ad allevamento avicolo che, nelle condizioni di completo abbandono in cui si trovano alla data di formazione del presente P.R.G., non si collocano in coerenza con gli obiettivi del Piano stesso.

6. Al fine di incentivare ed accelerare il processo riqualificativo di questa panoramica porzione di territorio comunale, il P.R.G. prevede il recupero dell'area **con destinazione d'uso "residenziale" ed operazioni di demolizione dei fabbricati preesistenti e riedificazione nel limite di 1.600 mc., mediante la formazione di S.U.E. (PEC artt. 43 - 44 - 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.) esteso all'area così come individuata graficamente e secondo i parametri indicati nella allegata tabella di "Progetto".**

In sede di S.U.E. dovrà essere ricercata una appropriata qualità formale dei prodotti edilizi definendo collocazione, tipologie, forme compositive al fine di evitare una casuale distribuzione delle costruzioni, tutelare il pregio ambientale dei siti e garantire una coerenza con i modelli insediativi circostanti.

7. In sede di formazione di S.U.E. verranno individuate le aree per standards a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. da destinare a parcheggi, e verde attrezzato.

8. Gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento dell'esistente avverranno a seguito di formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) esteso all'intera area individuata cartograficamente.

9. In assenza di S.U.E., sui fabbricati esistenti saranno ammessi i seguenti interventi :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1)
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2)
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4)

**ART. 13.1.9 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE TERZA ETA'
ESISTENTI**

- AARe -

1. All'interno delle aree - **AARe 2** -, sono in attività attrezzature ed impianti ricettivi della terza età: casa di cura e riposo per anziani :
- San Grato - la prima.

2. Nel confermare le attività in atto, il Piano Regolatore consente i seguenti tipi di intervento da attuarsi mediante

permesso di costruire o denuncia inizio attività (D.I.A.):

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1);
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2);
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).

permesso di costruire convenzionato:

- **ampliamento** (Art. 8.6).

3. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

4. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

5. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

6. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

ART. 13.1.10 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO

RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA

- CS -

1. Sono costituite da lotti di terreno interstiziali o marginali ad aree già edificate ed urbanizzate,
- **CS 1-->5** - che concorrono a definire e saturare l'edificazione di detti ambiti.

2. Vi sono ammessi gli interventi di :
- nuovo impianto (art.8.9)
delle presenti norme, nel rispetto dei parametri, ed a distanza dai cigli stradali, di cui alle allegate tabelle e fatte salve eventuali deroghe per allineamenti o parziali ampliamenti delle sedi stradali.

3. Oltre a quella residenziale, le altre destinazioni ammesse sono uffici privati :

- per arti e professioni,
- per attività finanziarie e di assicurazione,
- per attività del tempo libero,
- per attività associative.

4. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

5. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

6. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

7. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

8. Per l'attuazione di queste aree potrà essere eventualmente richiesta la convenzione ai sensi del 5 comma dell'art. 49 - L.R. n.56/77 e s.m.i., esclusivamente quando non sia completamente garantito il totale utilizzo, da parte dei richiedenti concessione, dei lotti individuali o quando si possano presentare difficoltà relative agli accessi stradali.

**ART. 13.1.11 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - PEC -**

1. Sono parti di territorio quasi totalmente urbanizzate o comunque di facile completamento urbanizzativo,
- PEC 1-->6 - marginali al tessuto edificato e nelle quali è prevista una nuova insediabilità residenziale, sia per lo sviluppo socio - economico del Comune e per la crescita naturale di nuovi residenti, sia per colmare i fabbisogni insediativi pregressi della popolazione già residente.

2. Esse sono destinate all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alla residenza.

3. Altre destinazioni ammesse sono :
- attività commerciali al minuto, limitatamente ai piani terreni e comunque non in edifici autonomi;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, le attività per il tempo libero, attività associative.

4. L'attuazione di queste aree è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi convenzionati (P.E.C.) ai sensi degli artt. 43-44-45 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, estesi all'intera superficie individuata cartograficamente delle sub-aree.

In sede di progettazione dei PEC, particolare attenzione dovrà essere posta alla qualità formale dei prodotti edilizi, definendo collocazione, tipologie, forme compositive dei manufatti tali da evitare una casuale distribuzione delle costruzioni all'interno della zona, tutelare il pregio ambientale dei siti e garantire una coerenza con i modelli insediativi preesistenti.

5. Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori, ed una distanza dai cigli stradali indicate nelle allegate tabelle di zona.

6. All'interno di tali S.U.E. dovranno essere individuate e reperite aree a servizi nella misura non inferiore ed ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; la localizzazione cartografica delle aree a servizi è indicativa, mentre è perentorio il dimensionamento.

Dovranno al contempo essere realizzate le previsioni relative alle opere di urbanizzazione primarie con particolare riferimento alla viabilità, la cui realizzazione dovrà essere regolamentata attraverso il convenzionamento ex art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i.

7. *Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.*

8. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

9. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

10. Norma particolare:

per le porzioni delle aree "PEC 2" e "PEC 4" ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi della L. 431/85 valgono le prescrizioni di cui all'art. 13.6 delle N.T.A.

**ART. 13.1.12 - AREA LIBERA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
CONVENZIONATO**

- P.E.E.P. -

1. E' un'area - **P.E.E.P.** - individuata mediante specifica variante al precedente P.R.G.C., adottata con delibera G.M. n.20 del 27.06.1994.

2. Su detta area si riversano gli obiettivi della Civica Amministrazione volti al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi di E.R.P.

3. Il presente Piano Regolatore nel confermare la localizzazione ed il dimensionamento, né fa' proprie le tabelle quantitative ed i parametri attuatori, approvati con D.G.R. n. 43-43206 del 20.02.1995.

ART. 13.1.13 - BASSI FABBRICATI

1. Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse, che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 3,00, misurata dal piano di campagna sistemato alla gronda più alta.
2. Sono vietati i sistemi di copertura a tetto piano.
3. Ne è ammessa l'edificazione esclusivamente sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. relativamente alle aree in cui vengono realizzati.
4. La superficie massima consentita è comunque pari a mq. 25 utili per ogni unità abitativa.
5. I bassi fabbricati sono computati nella superficie coperta ma non nel volume emergente qualora costituiscano accessori alle abitazioni o autorimesse private.
6. La loro realizzazione avverrà nel rispetto delle distanze dai confini come prescritto per gli altri fabbricati, salvo la possibilità di edificazione a confine o in aderenza, nel rispetto delle prescrizioni di Codice Civile.
7. Dovranno inoltre comunque integrarsi in modo organico ed armonico nel contesto in cui vengono ad inserirsi.

ART. 13.1.14 - VERDE PRIVATO

1. Gli spazi liberi risultanti nelle singole aree residenziali, ad attuazione avvenuta delle aree stesse, sono da mantenersi o destinarsi ad orto ed a giardini e devono restare libere da qualsiasi costruzione o manufatto.
2. Nel caso di complessi edilizi, è consentito il raggruppamento delle aree a verde privato relative a più fabbricati, purché l'organizzazione e la localizzazione delle stesse venga definita mediante apposito progetto.
3. Le aree destinate a verde, potranno anche essere realizzate su solaio, purché nel dimensionamento massimo del 30% del totale dell'area a verde.

ART. 13.1.15 - NORME PROGETTUALI PER LE AREE RESIDENZIALI

- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - **NA** -

- AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - **ARU** -

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno attenersi alle
- **Particolari Prescrizioni** - elencate all'**Art.13.1.1** delle
presenti Norme.

- **AREE SATURE** - **AS** -

1. Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a
quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere
assoggettati a queste ulteriori prescrizioni :

- a) balconi, realizzati con soletta piena in legno,
pietra o c.l.s (spessore massimo cm.15);
- b) ringhiere e parapetti, con disegno di tipo
tradizionale presente in zona in legno o ferro
pieno (con esclusione degli scatolati);
- c) le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono
essere considerati elemento architettonico di
conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro
realizzazione deve rispondere a precise previsioni
di progetto mediante il coordinamento dei diversi
elementi e materiali delle facciate e delle
coperture stesse.
Queste dovranno essere munite di adeguati canali di
gronda e di pluviali, con divieto al ricorso di
elementi in plastica se posti in vista all'esterno
delle facciate.
Come materiali di copertura, dovranno usarsi coppi
alla piemontese su sottostante orditura con
passafuori in legno, tegole portoghesi o simili,
purché tonde; **nel caso di impossibilità di utilizzo
di tali materiali a causa della pendenza della
falda del tetto, è consentito l'uso di mantello
coibentato e rivestimento in lamiera grecata,
sono inoltre consentite le coperture in rame.**
- d) sugli edifici prospicienti il suolo pubblico o di
uso pubblico, è consentito il rivestimento con
zoccolo di pietra naturale avente altezza media dal
piano stradale non superiore a mt. 1,00, con
divieto di impiego di mattonelle di pietra
squadrate o ad opus incertum;

- e) serramenti: sono consentiti serramenti in legno **con possibilità di usare altri materiali quali PVC, alluminio, ferro, esclusivamente con finitura in legno a salvaguardia della normativa energetica** ; gli oscuramenti sono ammessi unicamente mediante gelosie, persiane e/o antoni in legno. Nel caso di interventi di ampliamento, saranno consentiti i materiali e le tipologie preesistenti;
- f) per le tinteggiature degli esterni, dovranno usarsi i colori già presenti in zona con esclusione, salvo preventiva autorizzazione da parte del Sindaco, di pitture, decorazioni figurative ed ornamentazioni in genere; è consentita inoltre la realizzazione di facciate in mattoni lavorati "a vista" con esclusione di quelli sabbiati;
- g) in tutte le aree libere, con esclusione di quelle ad uso agricolo, è consentita la pavimentazione con materiali duri resistenti delle parti adibite al transito e parcheggio di veicoli; i materiali consentiti sono il ciottolato, il porfido rosso o elementi del tipo autobloccante (solo con disegno del tipo porfido o ciottolo);
- h) le recinzioni delle aree fronteggianti suoli pubblici o di uso pubblico, devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente a giudizio della Civica Amministrazione alla quale è riservata la facoltà di uniformare il tipo delle recinzioni e di prescrivere particolari altezze e materiali. Sono previste recinzioni a siepe viva, a cancellata di altezza totale massima non superiore a mt.1,80 comprensiva di cm.60 di zoccolo, a parete piena solo se in allineamento ad altre così esistenti;
- i) è consentito il collocamento di insegne o cartelli di qualsiasi tipo, materiale e tecnica esecutiva previa autorizzazione del Sindaco e sentita la C.I.E.

- AREE PARZIALMENTE SATURE

- PS -

1. Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui sopra attinenti le - **AREE SATURE AS** - ad esclusione:

- a) per le ringhiere si potrà far uso di elementi in ferro sciolto;
- b) i solai dei tetti potranno essere realizzati in C.A. per cui non è d'obbligo la realizzazione di passafuori in legno;
- c) non è consentita la realizzazione di recinzioni a parete piena;

- AREE COMPLETAMENTO RESIDENZIALE S.U.E. - **PS PEC** -
- AREE DI RECUPERO EDILIZIO - **ARE** -
- AREA PER ATTREZZATURE RICETTIVE TERZA ETA'
ESISTENTE - **AARe** -
- AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO
RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA - **CS** -
- AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO
RESIDENZIALE CON S.U.E. - **PEC** -

1. Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui alle,

- **AREE PARZIALMENTE SATURE PS** - ad esclusione :

- a) spessore delle solette dei balconi: senza limite;
- b) ringhiere e parapetti : di qualsiasi forma, disegno e materiale, anche di muratura piena, intonacata o rivestita;
- c) materiali di copertura : è consentito anche l'uso di tegole di cemento nel colore rosso, e se con pieghe ad interassi superiori a 30 cm., della lamiera di rame, non è comunque consentito l'uso di guaine a caldo;
nelle aree AARe è consentita la copertura in lastre metalliche preverniciate di colore azzurro."
- d) sono consentite zoccolature anche di altro materiale e dimensione ;
- e) è consentito anche l'uso di serramenti metallici in ferro o alluminio colorati, purché non metallizzati, è inoltre consentito l'impegno di serramenti in p.v.c., soprattutto per quanto attiene gli elementi per oscuramento che possono essere del tipo avvolgibile;
- f) per le pavimentazioni è consentito l'uso di asfalto oltreché di elementi autobloccanti nel disegno, forme e dimensioni tradizionali offerti dalla produzione;
- g) per le recinzioni è fatto divieto di impiego di recinzioni a parete piena o in c.l.s. prefabbricato lavorato a disegni vari, mentre è consentito il tipo a rete metallica.

NORME SUGLI SBANCAMENTI E MURI DI SOSTEGNO

1. I muri di sostegno devono risultare esattamente in progetto ed essere con questo approvati.
2. I muri di sostegno delle terre, sia all'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno essere esternamente eseguiti con gli stessi materiali - intonaci esclusi - suggeriti per le singole aree di cui sopra e dovranno essere rivestiti in pietra o in mattoni lavorati faccia a vista, o con inserti in fasce orizzontali di mattoni.
3. Essi non dovranno avere l'altezza maggiore di mt. 2.50.
4. Per i terreni a livello inferiore a quello della strada, il muro di sostegno deve risultare interno alla proprietà.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la C.I.E., concedere una diversa altezza dei muri, purché gli stessi risultino architettonicamente risolti.

ART. 13.2 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Sono le parti del territorio destinate ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi.
2. In queste aree, oltre ai manufatti destinati ad accogliere gli impianti produttivi, sono consentite le attrezzature destinate alle attività di servizio per la gestione aziendale ed i servizi sociali per dipendenti, le attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per attività collettive.
3. Sono comunque confermate le situazioni di fatto esistenti.

**ART. 13.2.1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

- DC -

1. La permanenza delle attività produttive esistenti, - DC 1 -->2 - è ammessa, sia nel contesto urbano che in quelli al di fuori di questo, alla precisa condizione che l'impianto non rechi molestia e che si trovi in prossimità delle urbanizzazioni primarie.
2. In queste aree non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso dell'esistente a favore di nuovi insediamenti operanti nel settore dei trattamenti di rifiuti industriali o comunque considerate insalubri.
3. Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni dovrà essere conforme alle disposizioni di legge vigenti.
4. Il Sindaco può imporre, in applicazione delle Leggi vigenti e assegnando congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico, idonee a garantire, a giudizio della A.S.R. - U.S.L., competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive e lo scarico delle acque reflue in modo tale da evitare inquinamenti.
5. Le acque ad uso produttivo non possono essere captate da pozzi pubblici e privati senza specifica autorizzazione da parte del Comune che deve, prima di consentire il prelievo, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.
6. Nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi volti al mantenimento, al potenziamento ed al riordino delle attività produttive esistenti, **compresa l'area DC 2b attuabile mediante Concessione Edilizia Convenzionata con dismissione di area destinata a servizi "P 11" mq. 1.000, in quanto trattasi dello spostamento di un intervento a completamento di attività esistente che dalla DC 1 viene soppresso, e su unisce con pari superficie coperta in progetto in adiacenza all'area DC 2 esistente, con utilizzo dell'accesso sulla SP. 116 di quello esistente per l'area DC 2 previo parere della Provincia di Torino per quanto di competenza, così come per la sistemazione dell'area P 11 a parcheggio pubblico con piantumazione di alberi ad alto fusto, anche nel rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada.**

7. A tal fine, sono consentiti i seguenti interventi :

- manutenzione ordinaria (art.8.1),
- manutenzione straordinaria (art.8.2),
- restauro e risanamento conservativo (art.8.3),
- ristrutturazione edilizia (art.8.4),
- di completamento (art.8.8)

fino a raggiungere, compreso l'esistente, 30% della superficie fondiaria al netto delle superfici da destinare a servizi.

8. E' comunque sempre consentita la realizzazione - una tantum - di mq. 300 di superficie utile per miglioramento tecnologici e produttivi, anche in eccedenza al rapporto di copertura previsto, qualora - alla data di adozione del presente P.R.G.C. - risultino già utilizzate le possibilità di completamento stabilite dalle presenti norme.

9. Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono quella artigianale, quella direzionale e quella commerciale, limitando la stessa all'esposizione e commercializzazione dei beni di produzione aziendale.

10. Gli interventi di completamento sono soggetti a concessione singola **da attuarsi nelle aree DC 1 - DC 2a, Concessione Edilizia Convenzionata quello dell'area DC 2b,** nel rispetto dei seguenti parametri :

- Altezza massima : mt. 7,50;
- Distanze dai confini : mt. 5,00;
- Distanza dalla strada provinciale : mt. 20,00;
- Distanza tra fabbricati : mt. 10,00;
- Aree a servizi : ai sensi art.21 L.U.R. n.56/77 e s.m.i :
 - 20% della S.T. per attività artigianali;
 - 100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali (limitando la stessa ad esposizione e commercializzazione dei beni di produzione aziendale) di cui il 50% a parcheggi pubblici;
- parcheggi privati : ai sensi Legge 24.3.1989, n.122;
- aree a parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n.122;
- abitazione custode : un'abitazione per un totale massimo di mq. 95 di S.U. per insediamento e comunque non in edificio autonomo.

11. Nel computo della superficie coperta saranno compresi i bassi fabbricati e le tettoie aperte, mentre non saranno computate le pensiline a sbalzo e le strutture per impianti tecnologici.

12. Gli interventi da attuarsi in area DC 2b sono soggetti ai disposti dell'art. 13.6 (L. 431/85) delle Norme Tecniche di Attuazione con studio d'impatto ambientale, ed una relazione geologica approfondita del sito.

ART. 13.2.2 - AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

SPECIALI ESISTENTE E CONFERMATA

- DSC -

1. E' un' area espressamente individuata dalle cartografie del P.R.G. localizzata nel settore Nord-Ovest del territorio comunale di Baldissero Torinese, ai confini comunali di Pino Torinese.

2. All'interno di essa, nei fabbricati esistenti, è in atto un'attività di produzione di fuochi d'artificio, il presente Piano Regolatore, nel prendere atto dell'esistenza di questa area, che definisce produttiva speciale per la sua tipologia produttiva, ne consente la continuità consentendo, all'interno della stessa e con il rilascio di concessione singola, i seguenti interventi :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4),
- ampliamento (Art. 8.6),
- completamento (Art. 8.8).

3. In particolare, le destinazioni ammesse, saranno quelle strettamente legate alla destinazione specifica produttiva.

4. Gli interventi di cui :

- ampliamento (art. 8.6)
- completamento (art. 8.8)

avverranno nel rispetto dei seguenti parametri,

fatti salvi i nulla osta degli Enti istituzionalmente competenti in materia di sicurezza degli impianti a rischio e di protezione civile,

- Rapporto di copertura (IF)
(a scomputo dell'esistente) : 30%
- Altezza massima (alla gronda) : mt. 7,50
- Distanza dalle strade pubbliche: mt. 20,00
- Distanze dai confini e dai
fabbricati esistenti : secondo quanto
richiesto dalle
particolari norme
vigenti del settore.

5. Vista la particolare tipologia produttiva e la localizzazione dell'area nel contesto del territorio comunale, non viene richiesta dismissione di aree per servizi pubblici (Art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.) relativamente agli interventi di ampliamento o completamento, le relative quote degli standards urbanistici saranno totalmente monetizzate.

6. *Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.*

7. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

8. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

9. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

ART. 13.2.3 - AREA DI COLTIVAZIONE A CAVA

- CV -

1. E' un'area espressamente individuata sulle cartografie di P.R.G.C. in località "Bric Paluc", prossima ai confini comunali con Torino.

2. Per l'attività in atto di estrazione di ghiaia e sabbia, alla data di adozione del P.R.G.C., ne è consentita la continuità sino al permanere delle condizioni previste dalle vigenti leggi statali e regionali che regolano il settore, con la rimessa in pristino dei siti tenuto conto dell'inclusione del Parco naturale della Collina di Superga.

3. Per gli impianti e manufatti esistenti, sono ammessi gli interventi di :

- manutenzione ordinaria (art. 8.1)
- manutenzione straordinaria (art. 8.2).

ART. 13.3 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

- E -

1. Sono le parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli.

2. In tali aree sono ammesse:

- a) Attrezzature connesse con l'esercizio della attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati);
- b) Impianti di modeste dimensioni, correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- c) La residenza rurale, e pertanto l'abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione praticata nell'azienda agricola;

3. **Sono ammesse inoltre** le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili.

4. Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazione incompatibili con la destinazione agricola.

5. In esse sono ammessi i seguenti interventi:

- A) nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse :
- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
 - la manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
 - risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3),
 - ristrutturazione edilizia (Art. 8.4),
 - ampliamento sia attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, sia realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente. (Art. 8.6),
 - demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti, anche accorpando le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario. (Art. 8.10)

Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare il limite di 1.000 mc. per azienda.

Negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1)
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2)
- risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3)
- ristrutturazione edilizia (art. 8.4)
- completamento (art. 8.8)
con possibilità di raggiungere complessivamente nell' area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita,
- demolizione (art. 8.11)
- demolizione con ricostruzione (art. 8.10)
in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

- B) E' ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono.

La concessione per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dagli imprenditori agricoli ai sensi delle L. 09 maggio 1975, n. 153 - L. 10 maggio 1976, n. 352 - L.R. 12 maggio 1975, n. 27 - L.R. 23 agosto 1982, n. 18.

Il rilascio della concessione è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. comma 7 e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

6. Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse : mc. 0,06/mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate : mc. 0,05/mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: : mc. 0,03/mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato : mc. 0,02/mq.;
- e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura inferiore a 5 Ha per azienda : mc. 0,01/mq.;
- f) terreni a pascolo e prato/pascolo di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda : mc. 0,001/mq.

7. In ogni caso, la residenza a servizio dell'azienda non deve nel complesso superare il volume di 1.000 mc.

8. Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

9. L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.

10. La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., è subordinata al rispetto del:

- rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.

11. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui.

12. Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.000 mc.

13. La possibilità di usufruire ai fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree, all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere ai registri immobiliari.

14. Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.

15. Il Sindaco in sede di rilascio della concessione edilizia, verifica gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.

16. E' consentita la realizzazione delle stalle anche di tipo industriale alle seguenti distanze:

- dal confine delle
aree residenziali e viceversa : mt. 100;
- dalle case sparse di abitazione e dagli edifici aventi destinazione d'uso impropria rispetto a quella agricola : mt. 100;
- dalla residenza del proprietario o del conduttore : mt. 20.

17. In ogni caso, può essere richiesta dal Sindaco in fase di rilascio della concessione edilizia, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto, tra le aree residenziali e le aree di nuovo impianto.

18. Negli edifici esistenti nelle aree agricole, non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale, e negli edifici rurali abbandonati e cartograficamente individuati sulle tavole di Piano nell'ambito delle zone agricole - o successivamente con deliberazione del consiglio Comunale - sono ammessi gli interventi di :

- manutenzione ordinaria (art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (art. 8.2),
- risanamento conservativo (art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (art. 8.4).

19. Sono altresì consentiti modesti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti e necessari al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile e della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare.

In quest'ultimo caso è in ogni modo consentito un ampliamento di 40 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile, da destinarsi comunque unicamente al soddisfacimento di dimostrate esigenze igienico - distributive. (artt. 8.6 - 8.7)

20. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

21. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

22. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

23. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

24. Negli edifici a destinazione agricola è consentito il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico-ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore a norma del 10 comma dell'art.25 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., nonché nel caso di cui al comma che precede.

25. Nelle aree agricole è fatto divieto - in assenza di Autorizzazione e/o Denuncia Inizio Attività - procedere a spianamenti o altri movimenti di terra al fine di conseguire maggiori superfici coltivabili e a realizzare recinzioni se non relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti o in progetto e sui lotti destinati a colture specializzate ove potranno essere eseguite esclusivamente con rete metallica supportata da sostegni in legno, ferro o mediante paletti in cemento - tipo vigna -, direttamente infissi nel terreno.

26. E' inoltre concessa, per il ricovero dei mezzi agricoli e solo sui fondi a colture specializzate, anche per i soggetti non coltivatori agricoli, la realizzazione di piccoli manufatti in muratura con copertura a falde e rivestimento in coppi nella misura massima di mt.2,50 x 3,00 con un'altezza massima alla gronda più alta pari a mt. 2,50 e secondo schemi progettuali indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 13.4 - AREA DEL PARCO NATURALE DELLA
COLLINA DI SUPERGA

- EPS -

1. E' una vasta area cartograficamente individuata,
- **EPS** - e peraltro in parte già evidenziata e normata dal precedente Strumento Urbanistico, con il D.M. 23.08.1966 ed istituita dall'art. 1 della L.R. n. 55 del 14.11.91 con l'individuazione dei confini indicati dall'art. 2 della L.R. n. 55/91.

2. In quest'area, per i particolari caratteri ambientali e naturalistici che possiede, gli interventi ammessi sono individuati dall'art. 5 della L.R. n. 55/91 e sono principalmente rivolti al mantenimento degli edifici esistenti.

3. Sono ammessi interventi di :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4),
- **ampliamenti**

previa autorizzazione della L. 431/85 che opera nelle more di Adozione degli Strumenti Urbanistici (Piano d'Area del Parco naturale della Collina di Superga), nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti e necessari al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile e della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare.

In quest'ultimo caso è in ogni modo consentito un ampliamento di 40 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile, da destinarsi comunque unicamente al soddisfacimento di dimostrate esigenze igienico - distributive. (artt. 8.6 - 8.7)

4. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

5. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

6. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

7. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

**ART. 13.5 - AREA DI RISPETTO STRADA PANORAMICA DI
SUPERGA - COLLE DELLA MADDALENA**

- EP -

1. Il presente P.R.G.C. conferma il vincolo,
- **EP** - già individuato dal precedente P.R.G.C., stabilito dal D.M. 23.08.1966 relativo alla Strada Panoramica Superga - Colle della Maddalena; nella fascia di rispetto individuata cartograficamente, vengono quindi applicati i disposti di cui al suddetto D.M. 23.08.1966, con i vincoli derivanti dall'applicazione dei disposti della L. 1497/39 cui dovranno sottostare le infrastrutture esistenti in tale area.

2. Sono ammessi interventi di :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4),
- **ampliamenti**

previa autorizzazione della L. 1497/39, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti e necessari al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile e della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare.

In quest'ultimo caso è in ogni modo consentito un ampliamento di 40 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile, da destinarsi comunque unicamente al soddisfacimento di dimostrate esigenze igienico - distributive. (artt. 8.6 - 8.7)

3. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

4. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

5. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

6. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

**ART. 13.6 - FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA PUBBLICI
(Legge 431/85)**

- EAP -

1. Nei confronti dei corsi d'acqua pubblici devono essere rispettate le disposizioni di cui alla L. 431/85 in materia di tutela ambientale.

2. In particolare, sono sottoposti a vincolo paesaggistico:

a) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua scritti negli elenchi delle acque pubbliche, e le relative sponde per una fascia di mt. 150;

b) il territorio del Comune coperto da foreste e boschi.

3. Gli interventi in queste aree dovranno essere autorizzate ai sensi della L.R. 03.04.1989, n. 20 e s.m.i. e della L.R. 30.04.1996, n. 23.

ART. 13.7 - VINCOLO AI SENSI DELLE LEGGI 1497/1939, 431/1985 E DELL'ART. 9 DELLA L.R.PIE. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione della L. 1497/39, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica o demolizione con ricostruzione e quelli sottoposti a P.d.R in aree nelle quali il P.R.G.C. abbia individuato elementi di interesse ambientale sono sottoposti a preventivo parere vincolante dell'apposito Servizio Regionale nonché della Commissione di cui all'art. 91/bis della L.R. Pie. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 13.8 - *PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA*

1. *La realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi contemplati dalle presenti norme nelle diverse aree di trasformazione in cui si articola il territorio comunale dovrà garantire il pieno rispetto delle condizioni e delle limitazioni contenute negli elaborati di natura idrogeologica e geologico-tecnica predisposti a supporto dello strumento urbanistico generale.*

2. *Sulla base degli schemi di classificazione relativi alla fattibilità geologica definiti nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 06.05.1996 per le aree di previsto utilizzo si adottano le classi e le relative prescrizioni contenute nell'elaborato "Prescrizioni geologico-tecniche sulle aree di previsto utilizzo a scopo edificatorio" costituente parte integrante degli atti di piano.*

3. *Rispetto alle indicazioni riportate nel suddetto documento valgono le seguenti prescrizioni:*

- le aree "PEC 3", "PEC 6" devono essere ricomprese in toto in "classe II";

- alcuni settori delle aree "PS PEC 3a", "PS 3", "PS 12", "PEC 2a", "PEC 2b", debbono essere declassati così come illustrato nello stralcio planimetrico riprodotto in calce alle presenti norme, avente carattere vincolante.

4. *Per quanto riguarda la pianificazione e la programmazione delle azioni, riferendosi alla perimetrazione comprensiva delle modifiche testè descritte, si precisano i seguenti aspetti:*

I) le aree ricadenti in "classe 1" rappresentano settori privi di limitazioni in merito alle scelte urbanistiche:

- si tratta di aree con caratteristiche morfologicamente favorevoli, generalmente pianeggianti e sopraelevate rispetto al reticolato idrografico.

Per tali settori, nell'ambito di interventi urbanistici ordinari, non sono richieste indagini geognostiche particolari, salvo quanto previsto dalla normativa vigente; si raccomanda in particolare il rigoroso rispetto del D.M.LL.PP. del 11.03.1988, l'osservanza di quanto espresso nella relazione geologica di dettaglio e di quanto riportato nel presente articolo.

Si rende comunque necessaria l'imposizione di una fascia di rispetto che inibisca interventi edificatori per distanze inferiori a 25 metri dall'orlo delle scarpate e dai corsi d'acqua relativi al reticolato minore.

II) Le aree ricadenti in "classe 2" rappresentano settori con moderate limitazioni in riferimento alle scelte urbanistiche :

- si tratta di aree in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (ad es. aree limitrofe a linee di drenaggio minori, settori ove si concentrano le acque superficiali e/o ipogee, presenza di falda freatica a scarsa profondità dal p.c....) possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.

Anche in questo caso la realizzazione di opere edili non dovrà in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.

I nuovi interventi dovranno essere preceduti da una specifica indagine volta a precisare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo degli interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti.

Prescrizioni indispensabili sono il rispetto del D.M. LL.PP. 11.03.1988, l'imposizione della fascia di rispetto di 25 m. dal ciglio delle scarpate e dai corsi d'acqua del reticolato minore, l'osservanza di quanto espresso nella relazione geologica di dettaglio e nel presente articolo.

III) Le aree che rientrano in classe 3 sono rappresentate da settori il cui utilizzo a fini urbanistici è da escludersi:

- si tratta di porzioni di territorio ad alta pericolosità geomorfologica, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica.

5. Con riferimento ai vari ambiti di trasformazione si dispongono inoltre le seguenti prescrizioni:

- area "PS5 b"

per la realizzazione di interventi edilizi nel settore occidentale rientrante in "classe II" occorrerà tenere in debito conto le eventuali problematiche relative alla circolazione di acque superficiali ed ipogee, la quale può essere condizionata dalla morfologia concava dell'area;

- l'area "PEC 3"

mostra una morfologia concava nel settore nord-occidentale, per cui occorrerà tenere conto delle problematiche relative alla eventuale concentrazione delle acque di circolazione sia superficiale che ipogea;

- l'area "PEC 6"

si colloca a margine di un settore di versante caratterizzato da movimenti antichi con possibilità di riattivazione ed è interessata, pur in maniera modesta, da un settore potenzialmente soggetto a processi gravitativi per elevata acclività ed erosione lineare.

Occorrerà pertanto che la documentazione tecnica relativa ad interventi di nuove edificazioni, redatta ai sensi del D.M. 11.03.1988, venga integrata da un progetto, esteso ad un intorno significativo, che verifichi e risolva le problematiche ora esposte;

- l'area "DC 1"

è stata interessata nel settore sud-orientale nella primavera del '93 da un dissesto che induce a porre particolare riguardo alle problematiche di tale ambito.

Occorrerà pertanto che la documentazione tecnica relativa ad interventi di nuove edificazioni, redatta ai sensi del D.M. 11.03.1988, venga integrata da un progetto, esteso ad un intorno significativo, che verifichi e risolva le problematiche di versante, onde evitare dannose ripercussioni sulle strutture insediative esistenti e future;

- le aree "PS PEC 3a", "PS 12", "PEC 2a", "PEC 2b"

mostrano settori caratterizzati da accentuata concavità, per cui sarà opportuno predisporre interventi di regimazione delle acque superficiali ed ipogee.

ART. 14 - INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO

1. Oltre alle aree destinate a soddisfare gli standards di cui agli artt. 21 - 51 della Legge Regionale 05.12.1977 n.56 e s.m.i., sono individuati dal presente P.R.G.C. i seguenti ulteriori vincoli, con prescrizioni per ognuno di essi in appresso riportate.

ART. 14.1 - FASCE DI RISPETTO NASTRI STRADALI

1. A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori dei centri e dei nuclei abitati perimetrati e delle aree residenziali produttive ricettive sono stabilite fasce di arretramento, l'ampiezza delle quali risulta direttamente correlata alla classificazione delle singole strade ai sensi del D.M. 01.04.1968, n. 1404 ed è evidenziata sulle cartografie di Piano.

2. In mancanza di specifica indicazione cartografica del P.R.G.C., le fasce di rispetto non potranno avere ampiezza inferiore a quanto disposto dal D.M. 01.04.1968 n. 1404 e dal Nuovo Codice della Strada.

3. In esse è fatto divieto di procedere a nuova edificazione sia essa di tipo residenziale che produttivo, industriale, commerciale o agricolo.

4. Nelle aree di P.R.G. non agricole, fatto salvo quanto prescritto dal Piano per ogni singola area, le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti - devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- mt. 6,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt.15,00;
- mt.10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mt.15,00.

5. Sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale, impianti per la distribuzione del carburante, compresi eventuali locali per l'assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada, comunque ricompresi nel fabbricato dell'impianto stesso a condizione che non comportino intralcio alla circolazione e che distino mt. 100 da ogni tipo di incrocio o immissione veicolare.

6. Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso il P.R.G.C. consente i seguenti interventi:

A) Negli edifici residenziali non in contrasto con la destinazione di zona:

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4),
- ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente per sistemazioni igieniche o tecniche e deve avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare con un massimo di 40 mq. di S.U. residenziale, sul lato opposto a quello prospettante il nastro stradale, ai sensi del 12 comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 s.m.i. (Art. 8.6);

Negli edifici residenziali in zona agricola destinati a residenza non rurale sono ammessi gli interventi di :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4);

B) Per gli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati è ammesso il recupero a residenza della parte già residenziale agricola nonché dei corpi di fabbrica ad essa collegati funzionalmente attraverso interventi di :

- manutenzione ordinaria (art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (art. 8.2),
- restauro e risanamento conservativo (art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (art. 8.4).

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eliminate le tettoie e le parti di superfetazione che prospettano verso il nastro stradale.

C) Negli edifici o complessi agricoli funzionanti sono ammessi gli interventi di :

- manutenzione ordinaria (art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (art. 8.2),
- restauro e risanamento conservativo (art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (art. 8.4),
- ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igienica e tecnica; tale ampliamento dovrà essere attuato con le modalità e i limiti di cui al punto A) del presente articolo.

D) Negli edifici a destinazione artigianale esistenti, sono ammessi gli interventi di :

- manutenzione ordinaria (art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (art. 8.2),
- restauro e risanamento conservativo (art. 8.3),
- la ristrutturazione edilizia (art. 8.4) con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso nel rispetto degli standards previsti dall'art. 21 punti 2) e 3) della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

7. E' inoltre possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale qualora non sia già stato precostituito un allineamento sul fronte strada; in tale caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.

8. Le suddette recinzioni dovranno avere una base di contenimento di altezza non superiore a mt. 0,90 e la parte aperta sovrastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60.

9. Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno mt. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato.

10. La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile, resta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto fusto ad una distanza inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stradale.

11. In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo.

12. Le recinzioni permanenti e già esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G.C., poste a distanza inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto del solo intervento di manutenzione ordinaria.

13. Le recinzioni a carattere non permanente devono essere arretrate a mt. 3,00 dal ciglio stradale.

14. Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purché queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano secondo le prescrizioni dettate dal Comune.

ART. 14.2 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Nelle aree di rispetto cimiteriale è fatto divieto di procedere a nuova edificazione di qualsiasi tipo; sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione di parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzato, ed aree a parco nonché la conduzione delle colture dei fondi agricoli.

2. Negli edifici e nei manufatti annessi esistenti sono consentiti gli interventi di :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4)
senza aumento di volume,
la realizzazione di parcheggi, di
parchi pubblici, anche attrezzati
o di colture arboree industriali.

ART. 14.3 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO - EVI -

1. In tali parti del territorio, secondo le prescrizioni dello specifico allegato di P.R.G.C., sono ammessi interventi di nuova edificazione alla esplicita condizione che non alterino l'equilibrio idrogeologico della zona.

2. Anche per gli edifici esistenti in tale area, si conferma la destinazione d'uso in atto e/o prevista dal P.R.G.C. al momento dell'adozione dello stesso ed ogni intervento è condizionato al rilascio dell'autorizzazione ai sensi della L.R. n. 45/89.

3. Sono consentiti infine gli interventi di cui all'art. 31 della L.R. 05.12.1977 n.56 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Sono ammessi interventi di :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4),
- **ampliamenti**

previa autorizzazione della L.R. 45/89, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti e necessari al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile e della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare.

In quest'ultimo caso è in ogni modo consentito un ampliamento di 40 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile, da destinarsi comunque unicamente al soddisfacimento di dimostrate esigenze igienico - distributive. (artt. 8.6 - 8.7)

5. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

6. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra.

7. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio e comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

8. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste una parete a confine.

ART. 14.4 - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI

1. In tali aree cartograficamente individuate dal Piano è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle eventualmente destinate agli impianti medesimi.

2. A protezione di tali opere è fissata la fascia di rispetto di mt. 100.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di :

- manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3),
- ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).

4. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento della volumetria esistente debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 122/89, anche in autorimesse private, nell'ambito dei rapporti di copertura consentiti.

5. Possono inoltre essere realizzate nei limiti quantitativi descritti al di fuori dei rapporti di copertura qualora il piano finito di calpestio sopra la copertura risulti inferiore di almeno 20 cm. dell'altezza dello zoccolo di recinzione a giorno consentito e che la parete verticale di ingresso non superi i 30 mq. di mostra. Il piano di copertura dovrà essere convenientemente sistemato a prato o parcheggio o comunque pavimentato quale spazio a servizio della residenza.

6. Tali costruzioni, limitatamente ad una altezza massima utile di mt. 3 possono essere realizzate a confine con espresso consenso del proprietario finitimo, o se preesiste parete a confine.

ART. 14.5 - FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

1. A protezione degli esistenti elettrodotti sono state cartograficamente individuate fasce di rispetto proporzionate alla portata degli stessi.

2. In tali ambiti ed in quelli determinati da linee minori non cartograficamente individuati, devono essere rispettate le norme di settore vigenti.

ART. 14.6 - FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO

1. Esistono vincoli, imposti ai sensi D.M. 24.11.1994 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 - , fascia di rispetto mt. 2,00 per lato relativamente alla rete completamente interrata del gasdotto per le distanze dei fabbricati.

ART. 15 - STANDARD E LIVELLO DEI SERVIZI.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale definisce la quantità delle aree destinate ai pubblici servizi di interesse locale secondo i disposti dell'art. 21 della LR n. 56/77 e s.m.i.

2. Qualora il presente P.R.G.C. individui graficamente all'interno del perimetro delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.), aree specificamente destinate a servizi, l'individuazione stessa è da ritenersi indicativa e non prescrittiva e potrà essere modificata come localizzazione in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo senza che ciò dia luogo a varianti al presente P.R.G.C., facendo comunque salva la dimensione delle aree a servizi e in particolare delle superfici a parcheggio, nella misura di 25 mq. per abitante insediabile, ai sensi degli artt. n. 20-21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

3. Qualora la previsione di aree per servizi pubblici previsti nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dia luogo alla cessione di aree di dimensione ridotta tali da non raggiungere un livello soddisfacente di funzionalità, potrà a giudizio dell'Amministrazione Comunale essere consentita la monetizzazione in luogo della cessione delle stesse. Tale facoltà non è ammissibile nei casi citati al precedente comma.

ART. 15.1 - SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE

1. Le aree che con il presente Strumento Urbanistico Generale vengono destinate o confermate a servizi sociali e ad attrezzature a livello comunale vengono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione relativamente alle necessità della vita nella collettività.

2. Il Piano Regolatore Generale Comunale nel richiamare a questi fini i disposti dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni dimensiona progettualmente le aree a tale scopo destinate distinguendole in:

- aree non espressamente vincolate né puntualmente localizzate da dismettere in occasione dell'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nelle quantità stabilite dal presente P.R.G. e comunque non inferiori a quelle prescritte dall'art.21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.
La loro delimitazione planimetrica ed il loro definitivo assetto, saranno definiti dagli S.U.E.
- aree espressamente vincolate e puntualmente localizzate dal Piano Regolatore, da dismettere in occasione dell'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nelle quantità stabilite dal presente P.R.G. e comunque non inferiori a quelle prescritte dall'art. 21 della L.U.R.

3. L'edificazione nelle aree per servizi ed attrezzature sociali è soggetta al rispetto delle seguenti norme :

- rapporto di copertura : 1/3 dell'area direttamente attinente alla attrezzatura o al servizio;
- distanza dai confini : mt. 5,00;
- distanza minima tra edifici : mt. 10,00;
- altezza massima : mt. 8,50;

4. Gli edifici destinati a servizi sociali ed attrezzature privati devono osservare le norme relative all'area nella quale ricadono.

5. Le costruzioni contenenti esclusivamente impianti tecnici (come torri piezometriche, cabine elettriche e simili) di interesse pubblico non vengono sottoposte alle prescrizioni indicate nelle tabelle allegate alle presenti N.T.A. fatta eccezione della distanza dai confini.

ART. 15.2 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI
- IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Nell'ambito del territorio comunale è sempre ammessa l'edificazione di cabine e manufatti ad esse assimilabili per l'erogazione di pubblici servizi (SIP, ENEL, GAS, ecc,) anche in deroga a quanto previsto dal presente P.R.G.C.

2. Per gli edifici esistenti destinati al settore dei servizi di urbanizzazione primaria o ad altri assimilabili, gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio in atto, attraverso agli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.10, 8.11, dell'art. 8 delle presenti Norme.

3. Gli interventi di cui ai punti 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, dell'art. 8 delle presenti Norme, potranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini e con i vincoli di altezza relativi alle zone in cui tali impianti insistono.

ART. 16 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED
ALTRE NORME URBANISTICHE O EDILIZIE

1. Le norme del vigente Regolamento Edilizio ed ogni altra disposizione comunale rilevante ai fini urbanistici od edilizi, che contrastino con le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono superate e sostituite dalle presenti disposizioni, quelle non contrastanti resteranno in vigore sino all'approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio.

ART. 17 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

1. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano, poiché compatibili, le disposizioni della legge Urbanistica Nazionale di cui alla Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni di cui alla Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 18 - TABELLE DI ZONA

1. Le tabelle recanti i parametri edificatori e le prescrizioni di ogni singola zona, allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme medesime.

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (articolo 13.1.1 delle N.T.A.)

NA

ESISTENTE					
AREA	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	f. mc/mq.
NA a	1.900	3.150	2.500	650	1,66
NA b	3.000	4.890	3.900	990	1,63
NA c	6.300	10.100	8.800	1.300	1,60
NA s	3.680	5.900	900	5.000	1,60

PROGETTO										
S.F.	f. mc/mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA mt. p.f.t.	Confront.	AREA
						Strade	Confini			
VEDI ART. 13.1.1. N. T. A.										
										NA a
										NA b
										NA c
										NA s

AREE SATURE (articolo 13.1.4 - delle N.T.A.)

AS

Comune di BALDISSERO TORINESE - Città Metropolitana di Torino
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 Art. 17 – 12° comma lettera h) Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.
 L.R. n. 3 del 25.03.2013 – L.R. n. 17 del 12.08.2013 – L.R. n. 3 del 11.03.2015

ESISTENTE					
AREA	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	f. mc/mq.
AS 1	48.280	24.200	23.360	840	0,50
AS 2	49.400	45.200	35.030	10.170	0,91
AS 3	31.880	20.140	18.870	1.270	0,63
AS 4	10.600	8.900	6.280	2.620	0,84
AS 5	46.760	42.050	40.930	1.120	0,90
AS 6	4.080	4.780	4.780	-	1,17
AS 7	11.040	15.630	15.480	150	1,41
AS 8	6.400	10.630	8.130	2.500	1,66
AS 9	VEDI NA a				
AS 10	4.500	5.820	2.610	3.210	1,29
AS 11	21.760	15.680	14.300	1.380	0,72
AS 12	6.160	8.510	8.060	450	1,38
AS 13	22.000	17.150	16.250	900	0,78
AS 14	12.920	12.910	11.400	1.510	1,00
AS 15	12.760	25.100	19.600	5.500	1,97
AS 16 a	12.440	19.440	14.980	4.460	1,56
AS 16 b	840	1.000	1.000	-	1,19
AS 17 a	4.920	5.150	3.150	2.000	1,05
AS 17 b	2.120	3.450	2.050	1.400	1,62
AS 18	19.240	10.610	10.610	-	0,55
AS 19 a	28.440	18.530	15.960	2.570	0,65
AS 19 b	6.320	4.100	4.100	-	0,65
AS 20	40.320	24.120	23.060	1.060	0,60
AS 21 a	19.300	17.850	16.630	1.220	0,92
AS 21 b	13.080	18.560	16.060	2.500	1,42
AS 21 c	3.080	850	850	-	0,27
AS 21 d	1.120	1.500	1.500	-	1,34
AS 22	11.920	6.720	6.520	200	0,56
AS 23	10.600	8.870	8.870	-	0,84
AS 24 a	2.680	4.700	4.050	650	1,75
AS 24 b	7.200	5.100	5.100	-	0,70
AS 25	4.520	8.490	4.790	3.700	1,88
AS 26	15.930	27.440	25.440	2.000	1,72
AS 27	14.720	15.290	14.200	1.090	1,04
AS 28	11.560	4.840	3.080	1.760	0,42
AS 29	12.280	6.680	6.100	580	0,54
AS 30	14.760	13.950	13.170	780	0,94
AS 31 a	3.450	2.110	2.110	-	0,61
AS 31 b	1.200	900	900	-	0,75
AS 32	6.000	2.520	2.520	-	0,42
AS 33	8.700	4.220	4.220	-	0,48
AS 34 a	14.560	7.400	7.400	-	0,51
AS 34 b	12.720	7.420	6.600	1.120	0,61
AS 35	24.200	21.570	21.570	-	0,89
AS 36	16.240	5.550	3.450	2.100	0,34
AS 37	28.400	8.800	8.000	800	0,31
AS 38	10.120	5.200	5.200	-	0,51
AS 39	15.240	8.790	5.650	3.140	0,57
AS 40 a	5.800	2.900	2.000	900	0,50
AS 40 b	1.840	1.600	1.100	500	0,87

**AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO
 RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA** (articolo 13.1.5 delle N.T.A.)

PS

Comune di BALDISSERO TORINESE - Città Metropolitana di Torino
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Art. 17 – 12° comma lettera h) Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.
L.R. n. 3 del 25.03.2013 – L.R. n. 17 del 12.08.2013 – L.R. n. 3 del 11.03.2015

ESISTENTE					
AREA	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	f. mc./mq.
PS 1	35.100	15.950	15.850	100	0,45
PS 2	19.990	6.720	6.440	280	0,33
PS 3	45.600	14.590	14.590		0,32
PS 4	28.240	12.470	12.250	220	0,44
PS 5 a	17.230	3.810	3.810		0,22
PS 5 b	28.300	6.350	6.350		0,22
PS 6 a	56.124	24.500	23.300	1.270	0,44
PS 6 b	2.680	710	710		0,26
PS 7	48.086	21.880	20.140	1.740	0,45
PS 8	18.450	8.320	8.320		0,45
PS 9	9.900	4.120	3.820	300	0,42
PS 10	6.900	1.350	1.350		0,20
PS 11	20.000	6.560	6.160	400	0,33
PS 12	28.000	9.580	9.380	200	0,34
PS 13	20.280	1.950	1.800	150	0,10
PS 14	19.560	4.790	4.790		0,25

PROGETTO											
S.F.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Distanze		Altezza		Confront.	AREA
						Strade	Confini	mt.	p.f.t.		
	0,50	1.600	0,30	13	9	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 1
	0,40	1.276	0,30	10	7	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 2
	0,40	3.650	0,30	30	20	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 3
	0,50	1.650	0,30	14	9	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 4
	0,40	3.082	0,30	25	17	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 5 a
	0,40	4.970	0,30	41	27	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 5 b
	0,50	3.562	0,30	29	20	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 6 a
	0,50	630	0,30	5	3	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 6 b
	0,50	2.163	0,30	18	12	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 7
	0,50	905	0,30	7	5	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 8
	0,50	1.200	0,30	10	6	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 9
	0,40	1.102	0,30	9	6	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 10
	0,40	1.440	0,30	12	8	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 11
	0,40	1.620	0,30	14	9	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 12
	0,30	4.134	0,30	35	23	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 13
	0,30	1.078	0,30	9	6	10,00	5,00	7,50	2	10,00	PS 14
		TOT.		281	187						

AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (articolo 13.1.6 delle N.T.A.)

PS PEC

AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (articolo 13.1.6 delle N.T.A.)

PS PEC

ESISTENTE						
AREA	S.T.	Volume	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.
PS PEC 1	VEDI AS 39					
PS PEC 2	VEDI PS 13					
PS PEC 3a	24.000					
PS PEC 3b1a	4.645					
PS PEC 3b1b1	700					
PS PEC 3b1b2	1.055					
PS PEC 3b2	4.100					
PS PEC 4a	13.800					
PS PEC 4b1	6.093					
PS PEC 4b2	2.407					
PS PEC 5	VEDI PS 11 - 12					

PROGETTO												
S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE Strade Confini	ALTEZZA mt.	p.f.t.	Confront.	AREA	
VEDI AS 39											PS PEC 1	
VEDI PS 13											PS PEC 2	
24.000	0,30	0,40	7.200	0,30	60	40	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PS PEC 3a
4.645	0,30	0,40	1.394	0,30	11	7	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PS PEC 3b1a
700	0,503	0,671	352	0,30	3	2	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PSPEC 3b1b1
1.055	0,165	0,129	203	0,30	1	1	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PSPEC 3b1b2
4.100	0,30	0,40	1.230	0,30	11	7	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PS PEC 3b2
13.800	0,30	0,40	4.140	0,30	34	23	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PS PEC 4a
6.093	0,30	0,40	1.828	0,30	15	10	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PS PEC 4b1
2.407	0,30	0,40	722	0,30	6	4	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PS PEC 4b2
VEDI PS 11 - 12											PS PEC 5	
TOT.					141	94						

RIPARTIZIONE SERVIZI IN PROGETTO								
A	l mq.	local	ICmq.	local.	V mq.	local.	P mq.	local.
PSPEC 3a					2.100	V. Chieri		
PSPEC 3b								
PSPEC 4a							1.400	V.Chieri
PSPEC 4b								
TOT					2.100		1.400	

A: soggetti attuatori

local.: localizzazione servizi in progetto

I: ISTRUZIONE

IC: INTERESSE COMUNE

V: VERDE, GIOCO, SPORT

P: PARCHEGGI

**AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
 CON CONCESSIONE SINGOLA E**

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (articolo 13.1.7 delle N.T.A.)

ARU

ESISTENTE					
AREA	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	f. mc./mq.
ARU 1	9.080	7.200	6.550	850	0,79
ARU 2	10.440	20.200	19.220	980	1,93

PROGETTO											
S.F.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Distanze Strade Confini		Altezza p.f.t.		Confront.	AREA
9.080		*870	1/2	7	5	10,00	5,00	7,50	2	10,00	ARU 1
10.440		980	1/2	8	5	10,00	5,00	7,50	2	10,00	ARU 2
		TOT.		15	10						

* Ricostruzione di edificio delimitato senza alterazione ed impronta del fabbricato edilizio preesistente

RIPARTIZIONE SERVIZI IN PROGETTO									
A	l mq.	local	ICmq.	local.	V mq.	local.	P mq.	local.	
ARU 1									
ARU 2									
TOT									

A: soggetti attuatori

local.: localizzazione servizi in progetto

I: ISTRUZIONE

IC: INTERESSE COMUNE

V: VERDE, GIOCO, SPORT

P: PARCHEGGI

AREE DI RECUPERO EDILIZIO

CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (articolo 13.1.8 delle N.T.A.)

ARE

ESISTENTE							
AREA	S.F.	S.T.	Volume	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.
ARE 1	35.700	38.700	4.000		4.000	0,10	
ARE 2	10.270	10.670	4.400		4.400	0,41	

PROGETTO													
S.F.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitant i	DISTANZE Strade Confini		ALTEZZA mt. p.f.t.	Confront.	AREA	
35.700	38.700	0,15	0,20	1.800	0,30	-	-	10,00	5,00	4,50	1	10,00	ARE 1
10.270	10.670	0,15	0,20	1.600	0,30	14	9	10,00	5,00	4,50	1	10,00	ARE 2
				TOT.		14	9						

RIPARTIZIONE SERVIZI IN PROGETTO									
A	l mq.	local	ICmq.	local.	V mq.	local.	P mq.	local.	
ARE 1					2.000		1.000		
ARE 2					2.000		400		
TOT					4.000		1.400		

A: soggetti attuatori
local.: localizzazione servizi in progetto

I: ISTRUZIONE
IC: INTERESSE COMUNE
V: VERDE, GIOCO, SPORT
P: PARCHEGGI

AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE ESISTENTE
CON CONCESSIONE SINGOLA (articolo 13.1.9 della N.T.A.)

AARe

ESISTENTE						
AREA	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	Posti letto	f. mc./mq.
AARe 1	15.920	1.710	1.710		13	0,11
AARe 2	5.560	10.683	10.683		60	1,92
				TOT.	73	

PROGETTO												
S.F.	f. mc/mq	Volume	V.r.	V.n.r.	S. C.	Posti letto	Distanze		ALTEZZA		Confront.	AREA
							Strade	Confini	mt.	p.f.t.		
/	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	AARe 1
6.450	2,16	13.992	13.992	/	/	100	6,00	5,00	16,00	6	10,00	AARe 2

RIPARTIZIONE SERVIZI ESISTENTI									
A	l mq.	local	ICmq.	local.	V mq.	local.	P mq.	local.	
AARe 2							440		AARe 2
TOT							440		

A: soggetti attuatori
local.: localizzazione servizi in progetto

I: ISTRUZIONE
IC: INTERESSE COMUNE
V: VERDE, GIOCO, SPORT
P: PARCHEGGI

**AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
 CON CONCESSIONE SINGOLA** (articolo 13.1.10 delle N.T.A.)

CS

ESISTENTE					
AREA	S.T.	Volume	V.r.	V.n.r.	f. mc./mq.
CS 1	1.400				
CS 2	3.000				
CS 3	-				
CS 4	6.400				
CS 5	3.800				

PROGETTO											
S.F.	f. mc./mq	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE Strade Confini		ALTEZZA mt. p.f.t.		Confront.	AREA
1.400	0,60	840	0,30	7	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	CS 1
3.000	0,30	900	0,30	7	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	CS 2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CS 3
6.400	0,30	1.920	0,30	16	10	6,00	5,00	7,50	2	10,00	CS 4
3.800	0,30	1.140	0,30	9	6	6,00	5,00	7,50	2	10,00	CS 5
		TOT.		39	26						

RIPARTIZIONE SERVIZI IN PROGETTO									
A	l mq.	local	ICmq.	local.	V mq.	local.	P mq.	local.	
CS 1							440		CS1
TOT							440		

A: soggetti attuatori
local.: localizzazione servizi in progetto

I: ISTRUZIONE
IC: INTERESSE COMUNE
V: VERDE, GIOCO, SPORT
P: PARCHEGGI

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (articolo 13.1.11 delle N.T.A.)

PEC

ESISTENTE							
AREA	S.F.	S.T.	Volume	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.
PEC 1	9.000	15.000					
PEC 2a	9.200	12.200					
PEC 2b1	18.800	23.200					
PEC 2b2	7.200	7.200					
PEC 3	15.300	17.400					
PEC 4	17.000	21.400					
PEC 5	-	-					
PEC 6	7.500	10.000					

S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA	Confront.	AREA	
							Strade	Confini	mt. p.f.t.			
15.000	0,30	0,50	4.500	0,30	28	18	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PEC 1
12.200	0,30	0,40	3.660	0,30	30	20	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PEC 2 a
23200	0,30	0,40	6.960	0,30	57	38	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PEC 2b1
7.200	0,30	0,40	2.160	0,30	18	12	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PEC 2b2
17.400	0,30	0,40	5.220	0,30	36	24	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PEC 3
21.400	0,30	0,40	6.420	0,30	53	36	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PEC 4
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PEC 5
10.000	0,30	0,40	3.000	0,30	25	16	10,00	5,00	4,50	1	10,00	PEC 6
			TOT		265	177						

RIPARTIZIONE SERVIZI IN PROGETTO								
A	l mq.	local	ICmq.	local.	V mq.	local.	P mq.	local.
PEC 1			1.600	V.Roma			1.400	V.Roma
PEC 2a							1.200	S.Toetto
PEC2b1					1.300	S.Toetto	1.000	S.Toetto
PEC 3					1.500	S. Pino	600	S. Pino
PEC 4					3.000	S.Bellavista	1.400	S.Bellavista
PEC 5								
PEC 6					2.000	S.Bellavista	500	S.Bellavista
TOT			1.600		7.800		6.100	

A: soggetti attuatori
local.: localizzazione servizi in progetto

I: ISTRUZIONE
IC: INTERESSE COMUNE
V: VERDE, GIOCO, SPORT
P: PARCHEGGI

**AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
 CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

CONVENZIONATO (articolo 13.1.12 delle N.T.A.)

PEEP

ESISTENTE							
AREA	S.F.	S.T.	Volum e	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.
PEEP	20.036	26.780					

PROGETTO												
S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE Strade confini		ALTEZZA mt. p.f.t.		Confront.	AREA
20.036	0,41	0,55	11.019	1/6	123	123	8,00	5,00	6,00	2	10,00	PEEP
			TOT.		123	123						

RIPARTIZIONE SERVIZI IN PROGETTO									
A	l mq.	local	ICmq.	local.	V mq.	local.	P mq.	local.	
PEEP	6.360						380		PEEP
TOT	6.360						380		

A: soggetti attuatori

local.: localizzazione servizi in progetto

I: ISTRUZIONE

IC: INTERESSE COMUNE

V: VERDE, GIOCO, SPORT

P: PARCHEGGI

**AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E
 DI COMPLETAMENTO CON CONCESSIONE SINGOLA**

(articolo 13.2.1 delle N.T.A.)

DC

ESISTENTE			
AREA	S.F.	S.C.	f. mc./mq.
DC 1	20.000	3.000	0,15
DC 2a	13.300	2.500	0,19
DC 2b	2.800	==	==

PROGETTO										
S.T.	S.F.	t. mq/mq.	f. mq/mq.	Superficie Coperta	S.C.	Distanze		ALTEZZA mt.	Confront.	AREA
						Strade	Confini			
17.200	17.200		0,30	2.160	0,30	20,00	5,00	7,50	10,00	DC 1
13.300	13.300		0,30	1.500	0,30	20,00	5,00	7,50	10,00	DC 2a
4.600	3.600	0,18	0,23	828	0,23	20,00	5,00	7,50	10,00	DC 2b
			TOT.	4.488						

A: soggetti attuatori
local.: localizzazione servizi in progetto

I: ISTRUZIONE
IC: INTERESSE COMUNE
V: VERDE, GIOCO, SPORT
P: PARCHEGGI

AREE PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO SPECIALE

ESISTENTE E CONFERMATA (articolo 13.2.2 delle N.T.A.)

DSC

ESISTENTE			
AREA	S.F.	Superficie coperta	f. mc./mq.
DSC	10.000	1.500	0,15

PROGETTO								
S.F.	f. mq./mq	Superfici e	S.C.	DISTANZE		ALTEZZA mt.	Confront.	AREA
				Strade	Confini			
10.000	0,30	1.500	0,30	20,00	10,00	7,50	10,00	DCS

AREA DI COLTIVAZIONE A CAVA (articolo 13.2.3 delle N.T.A.)

CV

ESISTENTE					
AREA	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	f. mc./mq.
CV	38.030				

PROGETTO											
S.F.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confront	AREA
						Strade	Confini	mt.	p.f.t.		
VEDI ART. 13.2.3 N.T.A.											CV

TITOLO III

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 19 - DECADENZA DEI VINCOLI

1. I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti ed altri impianti per la somministrazione di servizi, ancorché non risultanti dalle tavole di P.R.G.C., decadono con la rimozione delle cause che avevano determinato i vincoli stessi.

2. La collocazione ex novo sul territorio dei suddetti impianti comporta l'automatica imposizione delle relative fasce di rispetto.

ART. 20 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA

1. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto sia con le presenti Norme Tecniche di Attuazione che con quanto cartograficamente previsto sulle Tavole di P.R.G.C. è da questi superata.

2. Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, disposizioni e norme in contrasto con il presente P.R.G.C. adottato sono sospese salvo quanto previsto dal 5 comma dell'art. 85 della L.U.R.

ART. 21 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle presenti norme unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse pubblico, limitatamente alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla edificabilità fondiaria e alla destinazione d'uso, in conformità del 1° comma della Circolare Regionale P.G.R. 30.12.1991 n. 21/URE.

2. Nelle aree agricole è ammessa deroga alla destinazione d'uso unicamente per impianti pubblici.

3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con le procedure stabilite dalle vigenti leggi, ai sensi dell'art. 3 L. 21.12.1955 n. 1357, l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 22 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

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

2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola.

ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore al momento dell'esecutività della Delibera di approvazione formulata dalla Giunta Regionale.

2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, generano effetti ai sensi dell'Art. 58 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

3. Sono comunque fatte salve le concessioni edilizie per le quali sia già stato comunicato nei modi e forme di Legge, l'inizio lavori come definito all'11° comma dell'Art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Modifiche introdotte "ex officio"

ai sensi del 13° comma dell'art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i.

Deliberazione della Giunta Regionale n. 14 - 23023 del 10.11.1997

Modifiche introdotte con Varianti Parziali art. 17 - c. 7
e non costituenti Varianti art. 17 - c.8
Legge Regionale n. 57/77 e s.m.i.

ELENCO VARIANTI PARZIALI AL P.R.G.C.

AI SENSI DELL'ART. 17 - 7° COMMA - LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

N.	Deliberazione Consiglio Comunale		Area	Variante n.°
	in data	n.		
1	11.03.2002	11	E	2
2	14.10.2002	24	DC 2a - 2b	1
3	25.08.2005	29	AS 35 - CS 4 - E	3
4	31.07.2008	25	Art. 13.3 - 13.4 - 13.5 N.T.A.	4
5	29.06.2012	11	AARe1 - AARe2	5
6	29.06.2012	12	PS 6a - PS 7	6

AI SENSI DELL'ART. 17 - 8° COMMA - LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

N.	Deliberazione Consiglio Comunale		Area
	in data	n.	
1	19.10.1998	50	ARE 2
2	19.03.1999	16	IC 13
3	19.03.1999	17	PS PEC 3a - PS PEC 3b
4	19.03.1999	18	PS PEC 3a
5	19.03.1999	19	PEC 2a - PEC 2b1 - PEC 2b2
6	19.12.2001	33	NA b
7	19.12.2001	34	PEC 1
8	29.03.2004	7	ARU 1
9	29.03.2004	8	PS PEC 4b1 – PS PEC 4b2
10	25.03.2005	8	NA b
11	31.03.2006	11	AS 11
12	31.07.2008	24	PS PEC 3b : 3b1 - 3b2
13	21.04.2009	15	PS PEC 3b1 : 3b1a - 3b1b
14	30.09.2009	34	NA b
15	11.10.2011	27	AS - AARe
16	13.09.2012	19	AS