

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**VARIANTE PARZIALE N.4
AL P.R.G.C. VIGENTE II V.G.
AI SENSI ART.17 COMMA 7 L.R. N.56/77 E
ART.89 COMMA 3 L.R. N.3/2013**

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DIRIGENTE SETTORE POLITICHE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
ING. FABIO RONCO

IL SINDACO

MAURO MARINARI

PROGETTO

ARCH. ELENA NIGRA

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

GUIDO MONTANARI

ARCH. SIMONA SANTI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

**EFFICACIA, CONTENUTO, ATTUAZIONE DELLA II VARIANTE GENERALE
DI P.R.G.C.**

Art. 1	Estensione ed efficacia della II Variante Generale di P.R.G.C	Pag. 5
Art. 2	Elaborati della II Variante Generale di P.R.G.C.....	Pag. 5
Art. 3	Strumenti di attuazione della II Variante Generale di P.R.G.	Pag. 8
Art. 4	Aree di nuovo impianto	Pag. 11
Art. 5	Aree di completamento	Pag. 11

TITOLO II – PRESCRIZIONI OPERATIVE

CAPO I

CLASSIFICAZIONE DELLE PARTI DEL TERRITORIO

Art. 6	Ripartizioni del territorio	Pag. 12
Art. 7	Categorie e sottocategorie dell’Ambito 1	Pag. 12
Art. 8	Categorie e sottocategorie dell’Ambito 2	Pag. 13

CAPO II

CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA’ E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 9	Destinazioni d’uso	Pag. 14
Art. 10	Attività residenziali	Pag. 14
Art. 11	Attività produttive, industriali e artigianali.....	Pag. 14
Art. 12	Attività agricole e forestali	Pag. 15
Art. 13	Attività turistico-ricettive	Pag. 15
Art. 14	Attività direzionali e assimilate al commercio.....	Pag. 16
Art. 15	Attività commerciali	Pag. 17

CAPO III
CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 16	I principali tipi di intervento	Pag. 20
Art. 17	Manutenzione ordinaria.....	Pag. 21
Art. 18	Manutenzione straordinaria	Pag. 22
Art. 19	Restauro e risanamento conservativo	Pag. 25
Art. 20	Ristrutturazione edilizia.....	Pag. 28
Art. 21	Completamento edilizio.....	Pag. 31
Art. 22	Demolizione	Pag. 32
Art. 23	Ristrutturazione urbanistica	Pag. 32
Art. 24	Nuovo impianto	Pag. 33
Art. 25	Mutamento di destinazione d'uso	Pag. 33

CAPO IV
PARAMETRI E TERMINI PER GLI INTERVENTI
EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 26	Definizione di parametri e termini edilizi e urbanistici	Pag. 34
Art. 27	Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	Pag. 34
Art. 28	Altezza della costruzione.....	Pag. 35
Art. 29	Numero dei piani della costruzione ...(Np).....	Pag. 35
Art. 30	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)...	Pag. 35
Art. 31	Superficie coperta della costruzione (Sc).....	Pag. 36
Art. 32	Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	Pag. 36
Art. 33	Superficie utile netta della costruzione (Sun)	Pag. 37
Art. 34	Volume della costruzione (V)	Pag. 37
Art. 35	Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 38
Art. 36	Superficie territoriale (St).....	Pag. 38
Art. 37	Rapporto di copertura (Rc)	Pag. 38
Art. 38	Indice di utilizzazione fondiaria ...(Uf)	Pag. 38
Art. 39	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	Pag. 38
Art. 40	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	Pag. 38
Art. 41	Indice di densità edilizia territoriale (It)	Pag. 39
Art. 42	Ciglio stradale	Pag. 39
Art. 43	Indice di utilizzazione residenziale	Pag. 39
Art. 44	Lotto edificabile	Pag. 39
Art. 45	Terreno sistemato e tutela del reticolo irriguo	Pag. 39
Art. 46	Unità di elementare di intervento	Pag. 40

CAPO V
VINCOLI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 47	Vincoli territoriali e vincoli edilizi.....	Pag. 41
Art. 48	Le distanze di rispetto dal Cimitero.....	Pag. 42
Art. 49	Le distanze di rispetto dalle Parti del territorio (D) destinate ad impianti industriali e artigianali.....	Pag. 42
Art. 50	Le distanze di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti e vincolo di protezione per nuovi pozzi di captazione idropotabile	Pag. 42
Art. 51	Le distanze minime per l'edificazione a protezione dei nastri stradali all'interno dell'ambito di concentrazione edilizia	Pag. 43
Art. 52	Le distanze minime per l'edificazione a protezione dei nastri e degli incroci stradali all'interno dell'ambito di diffusione edilizia.....	Pag. 43
Art. 53	Le distanze per l'edificazione dalle ripe dei torrenti, dei corsi d'acqua naturali e artificiali	Pag. 44
Art. 54	Vincolo idrogeologico ed aree boscate	Pag. 45
Art. 55	Vincolo per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto Ambientale – Aree comprese nel sistema regionale delle aree protette.....	Pag. 45
Art. 56	Dotazione minima di spazi privati per parcheggio e verde.....	Pag. 46
Art. 57	Disposizioni per l'uso e la tutela del territorio agricolo.....	Pag. 46

CAPO VI
**VINCOLI PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO E
DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE STORICO**

Art. 58	Individuazione dei caratteri tipologici del tessuto edilizio preesistente	Pag. 50
Art. 58.1	Tipologia Edilizia 1 - Nastri di case rustiche edificate su corti interne all'antica fortificazione	Pag. 52
Art. 58.2	Tipologia Edilizia 2 - Spine di case in linea lungo le principali vie di adduzione urbana.....	Pag. 53
Art. 58.3 -	Tipologia Edilizia 3 - Case a tassello di epoca umbertina o ristrutturazioni tardo ottocentesche di nuclei preesistenti..	Pag. 54
Art. 58.4 -	Tipologia Edilizia 4 - Edifici di nuovo impianto o ristruttu- razioni di preesistenze attuate in epoche recenti	Pag. 55
Art. 58.5	Tipologia Edilizia 5 - Case-cascina e strutture rustiche a corte	Pag. 55
Art. 58.6	Tipologia Edilizia 6- Case-cascina e strutture rustiche in Linea	Pag. 55

Art. 58.7	Tipologia Edilizia 7 - Emergenze architettoniche storicamente consolidate	Pag. 56
Art. 58.8	Tipologia Edilizia 8 - Bassi fabbricati e tettoie	Pag. 56
Art. 58.8.1	Bassi fabbricati e tettoie coerenti con il tessuto edificato	Pag. 57
Art. 58.8.2	Bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il tessuto edificato	Pag. 58
Art. 59	Finalità degli interventi edilizi	Pag. 59
Art. 60	Interventi per tipologia edilizia: obiettivi e prescrizioni	Pag. 59
Art. 61	Procedure d'intervento e documentazione a corredo di ogni progetto	Pag. 60
Art. 62	Destinazioni d'uso	Pag. 61
Art. 63	Valorizzazione dei caratteri tipologici del centro storico	Pag. 62
Art. 63.1	Valorizzazione del sistema fortificato delle mura del ricetto	Pag. 62
Art. 63.2	Valorizzazione dei cortili e delle aree verdi	Pag. 62
Art. 63.3	Valorizzazione delle facciate degli edifici	Pag. 63
Art. 63.4	Le finiture esterne degli edifici	Pag. 63
Art. 64	Ex annessi agricoli	Pag. 68

TITOLO III
TABELLE E SCHEDE

Art. 65	Tabelle	Pag. 69
Art. 66	Schede dei servizi pubblici.....	Pag. 69

TITOLO IV
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 67	Cave	Pag. 71
Art. 68	Decadimento dei vincoli	Pag. 71
Art. 69	Validità degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.....	Pag. 71
Art. 70	Deroghe	Pag. 71
Art. 71	Adattamenti	Pag. 72
Art. 72	Vincolo all'edificazione nelle aree a rischio di esondazione	Pag. 72
Art. 73	Eliminazione delle barriere architettoniche.....	Pag. 73
Art. 74	Allevamenti zootecnici anche industriali.....	Pag. 73
Art. 75	Autorizzazioni della Regione per impianti industriali, artigianali e per insediamenti commerciali e terziari	Pag. 73
Art. 76	Attività industriali a rischio di incidente rilevante.....	Pag. 73
Art. 77	Impianti radioelettrici	Pag. 75
Art. 78	Prescrizioni di carattere geologico e idraulico	Pag. 75
Art. 79	Norme per le costruzioni antisismiche	Pag. 78

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

EFFICACIA, CONTENUTO, ATTUAZIONE DELLA II VARIANTE GENERALE DI P.R.G.C.

Art. 1 – Estensione ed efficacia della II Variante Generale di P.R.G.C.

La presente II Variante Generale di P.R.G.C., ai sensi delle disposizioni di leggi nazionali e regionali in materia, estende la propria efficacia all'intero territorio del Comune di Rivalta di Torino, disciplinandone l'uso e la tutela mediante le Norme di Attuazione e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole cartografiche.

Il P.R.G.C. è sottoposto a revisioni periodiche nei termini di legge.

Art. 2 – Elaborati della II Variante Generale di P.R.G.C.

La presente II Variante Generale di P.R.G.C. a norma dell'art. 14 della L.U.R.¹ è costituita dai seguenti elaborati:

1) RELAZIONI

- Relazione Illustrativa
- Relazione di Compatibilità Ambientale
- Relazione di verifica di compatibilità acustica delle nuove previsioni insediative.

2) ALLEGATI TECNICI

a) Analisi delle consistenze edificate e indagini demografiche

- Analisi delle consistenze edificate – Quadro Unione aree di indagine – Tav. C1 – Nord Sangone – scala 1:5000;
- Analisi delle consistenze edificate – Quadro Unione aree di indagine – Tav. C2 - Sud Sangone – scala 1:5000.
- Analisi delle consistenze edificate e indagine demografica – Relazione di accompagnamento
- Analisi delle consistenze edificate e indagine demografica - Schede grafiche ed ambiti di indagine – Tavola C1 – Nord Sangone – scala 1:2000
- Analisi delle consistenze edificate e indagine demografica - Schede grafiche ed ambiti di indagine – Tavola C2 – Sud Sangone – scala 1:2000

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

- Analisi delle consistenze edificate e indagine demografica – Schede quantitative di indagine – Nord Sangone -;
- Analisi delle consistenze edificate e indagine demografica – Schede quantitative di indagine – Sud Sangone -;
- Centro Storico di Rivalta - Rilievo fotografico – Abaco (Prof. Minucci).

b) Analisi delle infrastrutture esistenti

- Tav. 1A – Nord Sangone Rete fognaria
- Tav. 1B – Sud Sangone Rete fognaria
- Tav. 2A – Nord Sangone Rete illuminazione pubblica
- Tav. 2B – Sud Sangone Rete illuminazione pubblica
- Tav. 3A – Nord Sangone Rete idrica
- Tav. 3B – Sud Sangone Rete idrica
- Tav. 4A – Nord Sangone Canali irrigui
- Tav. 4B – Sud Sangone Canali irrigui
- Tav. 5A – Nord Sangone Piste ciclabili
- Tav. 5B – Sud Sangone Piste ciclabili

c) Indagini agronomiche

- Relazione di indagine agronomica a corredo della variante del PRGC
- Indagini specifiche di approfondimento
- Tavola n. 1 Uso agro-forestale del suolo
- Tavola n. 2 Strutture fondiari. Frazionamento degli appezzamenti
- Tavola n. 3 Principali infrastrutture a servizio dell'agricoltura

d) Indagini geologiche

- Elaborato 1 – Relazione illustrativa generale
- Elaborato 2 – Documentazione fotografica
- Elaborato 3 – Carta dello stato di fatto degli insediamenti
- Elaborato 4 – Cartografia SICOD
- Elaborato 5 – Schede SICOD
- Elaborato H1 – Relazione idrologico-idraulica
- Elaborato H2 – Cartografia rappresentativa del quadro dei dissesti areali a integrazione e/o modifica di quanto contenuto nel P.A.I. (concentrico)
- Elaborato H3 – Risultati del modello numerico in moto vario (concentrico)
- Elaborato H4 – Risultati della simulazione in moto vario per il Torrente Sangone: transito della portata al colmo con tr 50, 200, 500 anni
- Elaborato H5 – Proposta di aggiornamento locale della delimitazione delle Fasce fluviali sulla base delle evidenze morfologiche
- Elaborato H6-1 – Carta schematica degli interventi sul T. Sangone e sulla rete idrografica minore
- Elaborato H6-2 – Aree potenzialmente inondabili in assenza degli interventi per la riduzione della pericolosità realizzati/previsti/proposti
- Elaborato G1 – Relazione geologico-tecnica
- Elaborato G2 – Carta geologica e geomorfologica

- Elaborato G3 – Carta idrogeologica e schema piezometrico della falda idrica superficiale
- Elaborato G4 – Carta dell'idrografia principale e secondaria
- Elaborato G5 – Carta della dinamica dei versanti e di quella torrentizia
- Elaborato G6 – Carta geomorfologica e dei dissesti
- Elaborato G7 – Carta di sintesi delle aree a diversa pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- Elaborato G8 – Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti
- Elaborato G9 - Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica con le zone normative di PRGC. Tavola nord.
- Elaborato G10 - Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica con le zone normative di PRGC. Tavola sud.
- Elaborato G11 - Mosaicatura della carta di sintesi con i PRGC dei comuni limitrofi.

e) Valutazione del Rischio Industriale

- Elaborato Tecnico "Rischio di incidente Rilevante – RIR"
- Allegato 1 "Elementi Territoriali Vulnerabili" - Nord Sangone - scala 1:5000
- Allegato 2 "Elementi Territoriali Vulnerabili" - Sud Sangone - scala 1:5000
- Allegato 3 "Elementi Ambientali Vulnerabili" scala 1:10000

3) TAVOLE DI PIANO

- | | | |
|-------------|---------------------------------------|----------------|
| - Tav. A | Planimetrie dell'insieme territoriale | scala 1:25.000 |
| - Tav. B | Legenda | |
| - Tav. C1 | Nord Sangone - | scala 1:5000 |
| - Tav. C2 | Sud Sangone - | scala 1:5000 |
| - Tav. D1.1 | Nord Sangone – Capoluogo | scala 1:2000 |
| - Tav. D1.2 | Nord Sangone – Capoluogo | scala 1:2000 |
| - Tav. D2.1 | Sud Sangone – Frazione Gerbole | scala 1:2000 |
| - Tav. D2.2 | Sud Sangone – Frazione Gerbole | scala 1:2000 |
| - Tav. D2.3 | Sud Sangone – Frazione Tetti Francesi | scala 1:2000 |
| - Tav. D3 | Sud Sangone – Frazione Pasta | scala 1:2000 |
| - Tav. D4 | Nord Sangone – Frazione Dojrone | scala 1:2000 |
| - Tav. E | Centro Storico | scala 1:1000 |
| - Tav. F | Ambiti di insediamenti commerciali | scala 1:10000 |

4) NORME DI ATTUAZIONE

- Norme di Attuazione
- Norme di Attuazione – Testo Coordinato
- Norme di Attuazione – "Tabelle"
- Norme di Attuazione – "Schede dei servizi pubblici"

5) ELABORATI DIMOSTRATIVI

- Tav. C1 Nord Sangone – Individuazione Osservazioni scala 1:5000
- Tav. C2 Sud Sangone – Individuazione Osservazioni scala 1:5000
- Controdeduzioni alle Osservazioni

Per quanto attiene gli elaborati di progetto si precisa che le indicazioni delle tavole A, B, C1, C2, D1.1, D1.2, D2.1, D2.2, D2.3, D3, D4, E, F, G7 sono da intendersi valide solo per quanto non in contrasto con gli elaborati in scala più dettagliata.

Sono elementi costitutivi della II Variante Generale di P.R.G C.:

- le N.d.A. che integrano le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di progetto a mezzo di apposita simbologia;
- le tavole A, B, C1, C2 D1.1, D1.2, D2.1, D2.2, D2.3, D3, D4, E, F, G7.
-

Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli della II Variante Generale di P.R.G.C.:

- gli allegati tecnici;
- la relazione illustrativa
- Relazione di Compatibilità Ambientale
- Relazione di verifica di compatibilità acustica delle nuove previsioni insediative.

Art. 3 - Strumenti di attuazione della II Variante Generale di P.R.G.C.

La II Variante Generale di P.R.G.C. si attua mediante:

- 1) Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) e cioè:
 - a) Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) ai sensi dell'art. 13 e segg. della legge 17/08/1942 n. 1150 e succ. mod.;
 - b) Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457;
 - c) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167 e succ. mod.;
 - d) Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P. E. C. L. I. e/o P. E. C. O.) di cui agli articoli 43 e 44 della L.U.R. ;
 - e) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865;
 - f) Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E) ai sensi dell'art. 47 della L.U.R.
 - g) Piani Integrati (L.R. 18/96);
 - h) Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) ai sensi degli artt. 13 e 14 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.
- 2) Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 46 della L.U.R.

- 3) Interventi diretti di trasformazione di immobili (suoli ed edifici) nei limiti ed alle condizioni previste dalla II Variante Generale di P.R.G. e dalla legislazione vigente.

In sede di formazione di S.U.E., nelle Parti classificate come "CC" nelle Tavole grafiche, rispetto alle indicazioni della II Variante Generale di P.R.G.C. riportate nelle Tabelle e nelle cartografie, è consentito:

- a) modificare le altezze degli edifici fino al 10% di quanto stabilito, nel rispetto degli indici e delle altre specificazioni precisate nelle Tabelle;
- b) modificare motivatamente la forma delle Parti vincolate a servizi e a spazi pubblici, senza ridurre l'estensione fissata per i corrispondenti codici numerici delle Norme di Attuazione – Schede dei servizi pubblici; trasferire diritti edificatori tra le Parti previste in espansione nell'ambito di proprietà omogenee.
- c) Modificare i tracciati della viabilità secondaria interna al fine di garantire una migliore accessibilità ai fabbricati esistenti e in progetto.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo è obbligatorio nei casi in cui sia espressamente richiesto dalla II Variante Generale di P.R.G.C. nelle aree prive di urbanizzazioni primarie, ed è facoltativo in tutte le parti del territorio classificate di categoria A, B, C, D, S, F.

- In sede di formazione di S.U.E., rispetto alle indicazioni riportate nelle cartografie della II Variante Generale di P.R.G.C. e nelle Tabelle delle presenti Norme di Attuazione, è consentito, per ragioni motivate, apportare rettifiche al perimetro dei S.U.E. stessi, eventualmente limitate a U. E. I. (Unità Elementari di Intervento) all'interno di Parti.

In particolari condizioni riconosciute dall'Amministrazione Comunale, è possibile comprendere nel perimetro dei S.U.E., aree comprese in parti diverse purché con destinazione omogenea.

Per la procedura di formazione ed approvazione del S.U.E. si richiamano le disposizioni degli articoli 38 e segg. della L.U.R.

Il Comparto costituisce un'unità di intervento e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica comprendente immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente ovvero dei relativi S.U.E.

La delimitazione del comparto avviene con deliberazione del Consiglio Comunale e può estendersi anche su aree non assoggettate a S.U.E.

La procedura che consegue alla delimitazione del Comparto è quella di cui all'art. 46 della L.U.R.

Fatte salve diverse e più specifiche prescrizioni, contenute nelle Tabelle e nelle Schede dei servizi pubblici delle presenti N.d.A., in sede di attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi è fatto obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree

destinate a impianti e servizi pubblici (comprese le strade) nella forma ed estensione indicate dallo S.U.E. approvato, ovvero contenute nel Comparto di intervento .

Nei casi in cui si verifichi assenza di aree vincolate a servizi o presenza di aree vincolate in estensione inferiore a quella risultante dalla applicazione degli standard di legge (art. 21 e art. 22 della L.U.R.) riferiti alle specifiche destinazioni previste per ogni singola Parte compresa nel S.U.E. il Comune deve scegliere ovvero combinare le alternative:

- 1) comprendere nell'interno del perimetro del S.U.E. ovvero del Comparto anche Parti (o loro porzioni) più prossime destinate a servizi pubblici in progetto indicate nelle tavole della II Variante Generale di P.R.G.C. nelle quantità minime fissate dall'art. 21 e art. 22 della L.U.R. , in funzione delle varie destinazioni previste;
- 2) non comprendere all'interno del perimetro del S.U.E. ovvero del Comparto, Parti (o loro porzioni) destinate a servizi pubblici in progetto, indicate nelle tavole della II Variante Generale di P.R.G.C.. In tal caso il Comune deve applicare a integrazione degli oneri di urbanizzazione la quota corrispondente alla monetizzazione dei costi di acquisizione delle Parti (o loro porzioni) destinate a servizi pubblici indicate nelle tavole della II Variante Generale di P.R.G., più prossime, fino all'esaurimento delle stesse, nelle quantità minime fissate dall'art. 21 e 22 della L.U.R., in funzione delle varie destinazioni previsti nella Parte, ai valori di acquisizione previsti dalle Leggi in materia all'atto della delimitazione del Comparto o dell'approvazione del S.U.E.

L'intervento diretto si applica in assenza di S.U.E. Esso può essere attuato da operatori pubblici (Comune incluso) e da privati, alle condizioni previste dalle presenti N.d.A. e nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle disposizioni statali e comunali vigenti in materia.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), salvo i casi di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. con le seguenti precisazioni:

- che qualsiasi mutamento della destinazione d'uso degli immobili sia preventivamente segnalato al Comune che provvederà a verificare la compatibilità con le presenti N.d.A.;
- che gli interventi di manutenzione ordinaria siano segnalati al Comune con comunicazione scritta, prima dell'inizio dei lavori.

L'intervento diretto – ove ammesso – deve:

- a) riferirsi a zone dotate di opere di urbanizzazione primaria o previste in programmi triennali comunali ovvero con impegno unilaterale del privato, registrato o trascritto, alla realizzazione contestuale dell'intervento edilizio.
- b) rispettare le disposizioni del Titolo II delle presenti N.d.A. circa le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, i vincoli finalizzati alla tutela dell'ambiente, dell'igiene, della salubrità dell'aria e dell'acqua ed alla tutela dei beni culturali ambientali;

c) rispettare le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 4 - Aree di nuovo impianto

L'operatività della II Variante Generale di P.R.G.C. nel tempo e nello spazio è definita in armonia con la Programmazione Triennale delle Opere Pubbliche.

La Programmazione Triennale delle Opere Pubbliche (P.T.O.P.) rappresenta via via in tempi distanziati, anche mediante aggiornamenti annuali, l'individuazione delle possibilità concrete (in ordine alle risorse disponibili) di attuare la II Variante Generale di P.R.G.C.

Pertanto in occasione della formazione del P.T.O.P. (o del suo aggiornamento) il Comune deve:

- formare il bilancio dell'attuazione del Programma precedente;
- formulare un rapporto circa lo stato delle diverse parti in cui si articola la realtà comunale in tema di servizi ed infrastrutture pubbliche, condizioni ambientali, fabbisogno di abitazioni, disponibilità finanziarie ecc.;
- individuare gli obiettivi specifici che l'Amministrazione intende perseguire in rapporto con le indicazioni della II Variante Generale di P.R.G.C.

Art. 5 - Aree di completamento

Per aree di completamento si intendono le porzioni del territorio comunale dotate di opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate con quelle comunali .

Per opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate con quelle comunali si deve intendere: idoneo sistema viario veicolare e pedonale; idonea rete di distribuzione idrica; idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

Il completamento così inteso non è un tipo di intervento ma riguarda una condizione concernente l'urbanizzazione primaria, variabile nel tempo e nelle porzioni di territorio comunale, in funzione delle prescrizioni della II Variante Generale di P.R.G.C. , specifiche e differenziate per ciascuna delle Parti del territorio medesimo.

TITOLO II - PRESCRIZIONI OPERATIVE

CAPO I

CLASSIFICAZIONE DELLE PARTI DEL TERRITORIO

Art. 6 - Ripartizione del territorio

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni della II Variante Generale di P.R.G.C. l'intero territorio comunale è ripartito in due ambiti così denominati:

- Ambito 1: di concentrazione edilizia
- Ambito 2: di diffusione edilizia

Ciascun ambito è suddiviso in Parti, secondo categorie e sottocategorie a loro volta ulteriormente divisibili in partizioni coincidenti con una o più unità elementari di intervento (U. E. I.).

Le categorie e sottocategorie fanno riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2/04/1968 n. 1444 .

Art. 7 - Categorie e sottocategorie dell'Ambito 1

Nell'Ambito 1 di concentrazione edilizia sono riconoscibili le seguenti Parti del territorio così classificate:

- 1) Categoria A: Parte del territorio corrispondente al centro storico;
- 2) Categoria B: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate distinte nelle sottocategorie: B.....n; BC.....n B.3A
- 3) Categoria C: Parti del territorio inedificate ovvero edificate a bassa densità in cui è prevista nuova edificazione, distinte nelle sottocategorie : C.....n ;
- 4) Categoria D: Parti del territorio preminentemente destinate ad impianti industriali, artigianali e commerciali classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 26 - comma 1 - della L.U.R., articolate nelle seguenti sottocategorie:
 - DA: Parti destinate a Centro Intermodale Merci (C.I.M.) e a Polo Logistico;
 - DB: Parti destinate ad impianti industriali e artigianali di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare;
 - DC: Parti destinate ad impianti industriali e artigianali in progetto o esistenti che si confermano nella loro ubicazione;
 - DD: Parti per impianti tecnologici isolati;
 - DE: Parti del territorio occupate da insediamenti produttivi da trasformare con ristrutturazione urbanistica a destinazione

- terziaria e/o residenziale;
- DF Parti destinate a nuovi impianti commerciali con riordino infrastrutturale.
- 5) Categoria FS: Parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale non facenti parte di quanto considerato dall'art. 22 L.U.R.
- 6) Categoria S: Parti del territorio destinate a servizi pubblici esistenti e in progetto, ai sensi dell'art. 21 L.U.R..

Art. 8) - Categorie e sottocategorie dell'Ambito 2

Nell'Ambito 2 di diffusione edilizia sono riconoscibili le seguenti Parti del territorio così classificate:

- 1) Categoria E: Parti del territorio produttivo a fini agricoli e silvo-pastorali classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma 2 sub a) della L.U.R. articolate nelle seguenti sottocategorie:
- E1: Parte boschiva collinare comprendente le aree soggette a vincolo idrogeologico (L.R. 45/89) esistente, o a cui è proposta l'estensione del suddetto vincolo in applicazione dell'art. 30 L.U.R.
 - E2: Parte pedecollinare caratterizzata dalla presenza di coltivazioni miste.
 - E3: Parte di pianura estensiva praticola.
 - E4: Parte di pianura estensiva cerealicola.
 - E5: Parte di pianura caratterizzata da produzioni cerealicole e foraggere in concomitanza a produzioni vivaistico-orticole.
 - E...n Parti del territorio in ambito di diffusione edilizia occupate da insediamenti classificati (N.d.A. Capo VI).
 - EC: Parti del territorio in zona agricola, caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione non agricola.
 - Et: Parti del territorio disciplinate dall'art. 58 delle N.d.A. per la tutela dell'intorno ambientale di monumenti isolati, edifici civili e rurali, manufatti vari, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.
 - E3.A-E4.A Parti coincidenti con le aree dell'acquedotto municipale di Torino.
 - E4.C: Parti coincidenti con impianti di escavazione e cave in attività o in disuso e relativi intorni caratterizzati da aspetti di degrado.
- 2) Categoria FV: Parti del territorio destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico ai fini dell'art. 22 L.U.R. esistente e in progetto.
- 3) Categoria FS: Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale non facenti parte di quanto considerato dall'art. 22 della L.U.R.

CAPO II

CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 9) – Destinazioni d'uso

Ai fini della disciplina della destinazione d'uso, di cui all'art. 8 della L. R. n. 19/99, negli articoli successivi sono definite le classi e le sottoclassi delle attività e degli usi compatibili.

- Dette classi e sottoclassi sono assegnate alle categorie delle Parti del territorio così come indicato nelle Tabelle delle presenti N.d.A.

Art. 10) – Attività residenziale

Comprende la residenza articolata nelle seguenti categorie:

rf : residenza di famiglie o collettiva (collegi, convitti, case di riposo);

rc : residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività varie di entità non superiore a 150 mq. di superficie lorda per ogni unità locale ⁽²⁾;

rr : residenza rurale per i soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.U.R.

rt : residenza temporanea

Art. 11) – Attività produttive, industriali e artigianali.

Tale classe si articola nelle seguenti categorie:

p1: attività per l'estrazione e la lavorazione degli inerti;

p2: attività per la produzione, così articolate:

p2.1: attività non nocive né moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, da localizzare in particolare ai piani terreni degli edifici, con superficie lorda complessiva non superiore a 200 mq. anche se associate ad attività commerciali

p2.2: attività sia tradizionali che innovative compresi gli uffici connessi all'attività aziendale, oltre agli impianti ed edifici per lo stoccaggio dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie.

Dette attività si localizzano in aree ed edifici tipologicamente caratterizzati, siti in aree contraddistinte da buona accessibilità;

⁽²⁾ Per unità locale sin intende l'impianto o corpo di impianti situato in un dato luogo, in cui si svolgono una o più attività economiche.

- p2.3: attività per lo stoccaggio, il deposito, la lavorazione di beni "poveri", caratterizzate da uso estensivo del suolo quali:
- il deposito, la lavorazione, la vendita di materiali edilizi, di pietre e marmi, legnami;
 - la rottamatura e il riciclaggio di materiali anche di scarto;
- p2.4: attività per la raccolta e la lavorazione di prodotti alimentari.
- p3: attività di commercio all'ingrosso, di materiali ingombranti e di deposito e movimentazione logistica delle merci ;
- p4: attività per la produzione, trasformazione e distribuzione dell'energia, teleriscaldamento, etc.

Art. 12) – Attività agricole e forestali

Tale classe si articola nelle seguenti categorie:

e1: attività quali:

- la coltivazione delle aree boschive, delle aree cerealicole, delle aree a prato stabile con presenza di coltivazioni cerealicole e produzioni legnose specializzate;
- gli allevamenti zootecnici non industriali, cioè quelli in cui il rapporto fra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati facenti capo all'azienda agricola, non supera i 40 q.li/ha.

e2: attività per la coltivazione specializzata;

e3: attività di indirizzo agri-turistico, (con riferimento alle LL.RR. n. 31/85 e n. 38/95), di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.

e4: attività di indirizzo orticolo, praticato in appezzamenti di ridotte dimensioni, rivolto essenzialmente all'autoconsumo.

Art. 13) – Attività turistico-ricettive

Tali attività (ostelli, alberghi, residence, foresteria e club house) si articolano nelle seguenti categorie:

tr1: attività turistico-ricettive anche di livello funzionale elevato: alberghi, motels, eventualmente dotati di locali per congressi e per riunioni specializzate, di impianti ed attrezzature sportive;

tr2: attività per lo spettacolo ed il tempo libero quali: cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo, attrezzature sportive, impianti e servizi relativi;

tr3: idem come tr2 ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati ed inoltre spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, pic-nic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale etc.), compresi eventuali edifici per servizi attinenti alle attività quali: spogliatoi, servizi igienici, bar, ristorante, sede di circolo;

tr4: attività espositive, fiere e congressi.

Art. 14) – Attività direzionali e assimilate al commercio

Tali attività si articolano nelle seguenti categorie:

- dc1: attività compatibili con l'ambiente urbano caratterizzato in senso nettamente residenziale, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 200 mq quali:
- servizi sociali, assistenziali e sanitari pubblici e privati;
 - circoli, associazioni, partiti, sindacati;
 - uffici professionali ed agenzie;
 - attività di servizio alla persona;
 - attività di vendita o esposizione di opere d'arte o dell'artigianato;
 - rivendita di generi di monopolio;
 - attività di vendita di prodotti agricoli di produttori agricoli;
 - farmacie.
- dc2: idem come dc1 con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 400 mq;
- dc3: impianti di distribuzione carburante esclusivamente al dettaglio (stazione di servizio, autolavaggio, riparazioni, ecc.);
- dc4: attività di servizio alle imprese quali:
- sedi di enti pubblici e privati, di società di credito e assicurative, di imprese e di aziende, di centri editoriali inerenti il trattamento e la diffusione delle informazioni;
 - uffici amministrativi ubicati anche in sedi decentrate, di enti pubblici e privati: sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurativi, sezione Polizia Municipale, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari;
- dc5: attività culturali (istruzione universitaria, ricerca, musei, biblioteche, gallerie etc.);
- dc6: attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti ecc.);
- dc7: attività di servizio sociale, igienico-sanitario, tecnologico erogato attraverso impianti pubblici e privati di interesse generale (depurazione, trasformazione, captazione, inumazione etc.);
- dc8: attività inerenti alle autorimesse a carattere commerciale e ai parcheggi pubblici, privati o assoggettati all'uso pubblico;

Per le destinazioni di cui alle categorie dc1, dc2, dc3, dc4, dc5 e dc6 si applicano le disposizioni della D.G.R. n.85-13268 del 08.02.2010 e s.m.i. "disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande"

Art. 15) – Attività commerciali

Tali attività si articolano nelle seguenti categorie:

- c1: attività consentite nelle zone a destinazione preferibilmente residenziale:
- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
- c2: attività consentite nelle zone di insediamento commerciale di tipo "Addensamento storico rilevante (A1)", così come perimetrato in cartografia (Tav. F):
- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 251 mq. a 900 mq. (M-SAM1, M-SAM2);
 - medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 251 mq. a 900 mq. (M-SE1, M-SE2);
 - centri commerciali di medie strutture di vendita con superficie di vendita da 251 mq. a 2.500 mq. (M-CC);
- c3: attività consentite nelle zone di insediamento commerciale di tipo "Addensamento commerciale urbano forte (A3)", così come perimetrato in cartografia (Tav. F):
- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
 - medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 251 mq. a 2.500 mq. (M-SAM1, M-SAM2, M-SAM3, M-SAM4);
 - medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 251 mq. a 1800 mq.; (M-SE1, M-SE2 , M-SE3);
 - centri commerciali di medie strutture di vendita con superficie di vendita da 251 mq a 2.500 mq. (M-CC);
 - grandi strutture di vendita con offerta commerciale extra-alimentare con superficie di vendita da 2501 mq. a 3000 mq. (G-SE1);
 - centri commerciali di grandi strutture di vendita con superficie di vendita da 2501 mq. a 3000 mq. (G-CC1);
- c4: attività consentite nelle zone di insediamento commerciale di tipo "Addensamento commerciale urbano minore (A4)", così come perimetrato in cartografia (Tav. F):
- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 251 mq. a 900 mq. (M-SAM1, M-SAM2);
 - medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 251 mq. a 900 mq. (M-SE1, M-SE2);
- c5: attività consentite nelle zone di insediamento commerciale di tipo "Addensamento commerciale extra urbano (arteriale) (A5)", così come perimetrato in cartografia (Tav. F):
- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 901 mq. a 1.800 mq. (M-SAM3);

- medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 251 mq. a 2.500 mq. (M-SE1, M-SE2, MSE3, MSE4);
- grandi strutture di vendita con offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 2.501 mq. a 3.500 mq. (G-SE1);
- Centri Commerciali di grandi strutture di vendita fino a 6.000 mq. (GCC1) (Solo nei casi di centri commerciali sequenziali di cui all'art. 6 – comma 2 – lettera b) della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006);

c6: attività consentite nelle zone di insediamento commerciale di tipo "Localizzazione

commerciale urbano-periferica non addensata (L1)", così come perimetrata in cartografia (Tav. F):

- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq.;
- medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 251 mq. a 2.500 mq (M-SAM1, M-SAM1; M-SAM3, M-SAM4);
- medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 251 mq a 1.800 mq. (M-SE1, M-SE2, M-SE3,);
- centri commerciali di medie strutture di vendita con superficie di vendita da 251 mq. a 2.500 mq. (M-CC);
- grandi strutture di vendita con offerta commerciale extra-alimentare con superficie di vendita da 2.501 mq a 3.500 mq (G-SE1);
- centri commerciali di grandi strutture di vendita con superficie di vendita da 2.501 mq a 3.000 mq (G-CC1);

c7: attività consentite nelle zone di insediamento commerciale di tipo "Localizzazione

commerciale urbano-periferica non addensata (L2)", così come perimetrata in cartografia (Tav. F):

- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq. esclusivamente nei centri commerciali;
- medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 901 mq. a 2.500 mq (M-SAM3, M-SAM4);
- medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 251 mq a 2.500 mq. (M-SE1, M-SE2, M-SE3, M-SE4));
- centri commerciali di medie strutture di vendita con superficie di vendita da 251 mq. a 2.500 mq. (M-CC);
- grandi strutture di vendita con offerta commerciale extra-alimentare con superficie di vendita da 2.501 mq. a 3.500 mq. (G-SE1);
- centri commerciali di grandi strutture di vendita con superficie di vendita da 2.501 mq a 6.000 mq (G-CC1).

Per le destinazioni di cui alle categorie sopracitate si applicano le disposizioni della D.G.R. n.85-13268 del 08.02.2010 e s.m.i. "disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande".

Norme introdotte ex officio dalla Regione Piemonte con la D.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011 – Allegato “A”:

Nelle aree incluse negli addensamenti e localizzazioni commerciali è consentita la destinazione d’uso commercio al dettaglio;

in tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato, come definiti dall’art. 11 comma 8 bis della DCR 59-10831 del 24/03/06, non comprese in addensamenti e localizzazioni riconosciuti, la destinazione d’uso commerciale può essere consentita limitatamente agli esercizi di vicinato;

si consideri stralciata la tabella di compatibilità, inserita a pag. 31 della Relazione illustrativa della variante di PRGC, in quanto inerente esclusivamente materie di competenza dei criteri di cui all’art. 8 del D.Lgs. 114/98;

Ai fini dell’applicazione delle norme vigenti, si richiama la DCR 59-10831 del 24/03/06 nonché le Delibere di Consiglio Comunale n. 16 del 08/02/07, n. 18 del 07/02/08 e n. 94 del 20/10/08 di approvazione dei criteri di cui all’art. 8 del D.Lgs. 114/98.”

CAPO III

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 16) – I principali tipi di intervento

In conformità a quanto previsto all'art. 13 della L.U.R. e all'art. 8 L.R. n. 19/99, negli articoli successivi sono definiti i principali tipi di intervento, attraverso i quali disciplinare le Parti del territorio così come indicato al successivo Capo VIII.

I tipi di intervento sono distinti in:

- interventi a carattere edilizio
- interventi a carattere urbanistico.
-

Gli interventi a carattere edilizio comprendono:

- a) la manutenzione ordinaria
- b) la manutenzione straordinaria
- c) il restauro e il risanamento conservativo
- d) la ristrutturazione edilizia
- f) il completamento edilizio
- h) la demolizione

Gli interventi a carattere urbanistico comprendono:

- e) la ristrutturazione urbanistica
- g) il nuovo impianto urbanistico.

Per quanto concerne le prescrizioni di carattere strettamente igienico edilizio, si fa rinvio al Regolamento Edilizio.

Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti come beni culturali ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni, di cui al successivo Capo VI.

Per le attività esistenti alla data di approvazione della II Variante Generale di P.R.G.C. fino ad un massimo di 400 mq. di superficie lorda, è consentito compiere i tipi di intervento riportati nelle Tabelle relative alle singole Parti, indipendentemente dalle destinazioni ammesse nelle Tabelle stesse.

Negli edifici esistenti in Parti assoggettate a S.U.E., prima dell'approvazione del S.U.E. stesso, sono consentiti esclusivamente gli interventi di tipo, "b" manutenzione straordinaria, "c" restauro e risanamento conservativo, "h" demolizione.

Art. 17) – Manutenzione ordinaria (a)

Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici tramite interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici, senza alterarne i caratteri originari e senza aggiunte di nuovi elementi.

Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione. Qualora i caratteri delle finiture risultino parzialmente alterati, gli interventi di manutenzione ordinaria consentono di ripristinarli mediante sostituzione delle sole parti alterate.

La manutenzione ordinaria riguarda altresì la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali.

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

Per quanto riguarda i manufatti, per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi essenzialmente rivolti al mantenimento della loro efficienza, mediante riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture.

Di seguito sono riportate in modo analitico le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

1) FINITURE ESTERNE

Opere ammesse:

- pulitura delle facciate
- riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi
- riparazione e sostituzione di grondaie, di pluviali, di comignoli
- riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

2) ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse:

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

3) FINITURE INTERNE

Opere ammesse

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

4) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI

Opere ammesse

- riparazione e sostituzione parziale di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

5) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere ammesse

- Riparazione e parziale sostituzione degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione 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 destinate alle attività produttive o commerciali. Non sono considerati gli interventi di riparazione, di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo, quali macchinari ed apparecchiature, in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Art. 18) – Manutenzione straordinaria (b)

Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare, integrare ed adeguare i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

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

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

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

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

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

Di seguito sono riportate le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

1) FINITURE ESTERNE

Opere ammesse

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

2) ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati quali: scale, solai e murature.
- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

3) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse

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

- modificazione dei prospetti (eliminazione o realizzazione di aperture) se strettamente collegata:
 - alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari qualora mancanti o insufficienti negli edifici residenziali;
 - alla realizzazione di impianti ed opere richiesti dalla normativa sulla tutela dell'igiene e della sicurezza dei lavori negli edifici a destinazione produttiva e commerciale.

4) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
- modificazioni distributive 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 limitate modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto 7 ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità degli edifici, sulla sicurezza delle lavorazioni e sulla prevenzione incendi, sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

5) FINITURE.

Opere ammesse

- riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni, mantenendone i caratteri originari.

6) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI

Opere ammesse

- installazione, integrazione ed adeguamento degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

7) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere ammesse

- 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 (rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi di cui alla Legge 29.5. 1982 n. 308).

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, sull'igiene degli

edifici, la sicurezza delle lavorazioni e sulla prevenzione incendi, purché non comportino aumento delle superfici utili 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.

Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo, quali macchinari e apparecchiature, in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Art. 19) – Restauro e risanamento conservativo (c)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili, qualora ammesse.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione delle destinazioni d'uso degli edifici purché la nuova destinazione – qualora ammessa – sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio (vedi capo VI).

Sono finalizzati principalmente al recupero igienico, funzionale e per la salubrità degli edifici, per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri originari degli edifici.

Mediante interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standard tecnico-funzionali (altezze dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche etc. soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti, all'accesso da parte di persone impedite, etc.

Di seguito sono riportate in modo analitico le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

1) FINITURE ESTERNE

Opere ammesse:

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

2) ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- rifacimento di parti limitate 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.) necessarie per la realizzazione di intercapedini o di vespai areati. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
- integrazioni modeste degli elementi strutturali per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comportino aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative alla installazione degli impianti tecnologici di cui al punto 7, né alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Le quote degli orizzontamenti possono essere modificate esclusivamente in relazione a documentate esigenze di consolidamento delle strutture portanti (travi di legno, tavolati, putrelle in ferro etc.).

3) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse

- restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

- Rifacimento di parti limitate 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.

4) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse

- 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.
- realizzazione e demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, per mutate esigenze funzionali e d'uso, e per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

5) FINITURE INTERNE

Opere ammesse

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

6) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse

- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2 e 4 .

7) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere ammesse

- 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. 20) – Ristrutturazione edilizia (d)

La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni degli edifici, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le possibilità di trasformazione sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo di una singola unità immobiliare, alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali, il tutto naturalmente nel rispetto dell' If (indice di densità edilizia fondiaria) esistente.

La ristrutturazione edilizia può essere finalizzata alla modificazione delle destinazioni d'uso, purché la nuova destinazione sia prevista dagli strumenti urbanistici e sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Mediante interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche nel rispetto delle norme e degli standards tecnico – funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative ad esempio alle distanze fra pareti di edifici antistanti, all'accesso da parte di persone impedite etc.

Con esclusione delle unità immobiliari realizzate nell'ambito di S.U.E., approvati successivamente all'entrata in vigore della L.U.R., in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia è consentito realizzare nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio o sua parte anche se ciò comporta la formazione di nuove superfici lorde, se ammesse dalle prescrizioni specificate nelle Norme di Attuazione – Tabelle, esclusivamente nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente comunque destinata.

Tali nuove superfici lorde sono realizzabili una volta sola, per unità immobiliari, per le quali sia stata provata la legittimità e l'agibilità ovvero la consistenza storicamente documentata della superficie lorda esistente alla data del 31/12/1995.

Indipendentemente dalla percentuale del 10% e con le precisazioni sopra specificate, sono sempre consentiti 25 mq. di ampliamento per la sola destinazione residenziale in edifici uni e bifamiliari, e per ciascuna unità immobiliare.

Sia l'incremento del 10% della superficie lorda esistente che quello di 25 mq., prescindono dalla verifica della densità fondiaria di superficie di cui al 2° comma del presente articolo, ma devono verificare tutti gli altri parametri edilizi delle Tabelle della Parte in cui sono compresi.

Nelle parti, con esclusione del Centro Storico e delle cascine, in cui non sono ammessi incrementi della superficie lorda, e con le specificazioni dei precedenti commi è ammessa, per la sola destinazione residenziale e su edifici legittimamente realizzati e dotati di agibilità, la realizzazione di verande o serre:

- negli edifici condominiali mediante chiusura di balconi, logge e terrazzi purché non su fronti principali prospettanti strade e spazi pubblici, fino ad un massimo di mq. 8 netti per ogni unità immobiliare e previa presentazione di progetto unitario, approvato dall'assemblea dei condomini proprietari, esteso all'intero edificio.
- negli edifici uni/bifamiliari o a schiera, non costituiti in condominio, mediante chiusura di balconi, logge, terrazzi e porticati, fino ad un massimo di mq. 8 netti per ogni unità immobiliare.

Tali manufatti non devono compromettere le caratteristiche tipologiche ed estetiche del fabbricato.

Non deve essere impedita l'aerazione e l'illuminazione diretta e principale dei vani di abitazione permanente (cucine, camere, bagni, ecc.).

Nel caso in cui siano preesistenti tubazioni e contatori gas, cavi elettrici o altre reti di servizi, il progetto dovrà prevedere il pieno rispetto delle normative specifiche.

Negli edifici esistenti per i quali sia provata la legittimità, ovvero la consistenza storicamente documentata alla data del 15.12.2005, è ammessa la chiusura dei piani "pilotis" per collocare funzioni residenziali, terziarie e artigianali di servizio alla residenza e per pubblici esercizi.

L'incremento delle superfici lorde mediante chiusura dei piani "pilotis", potrà avvenire previa cessione di aree a standard residenziali individuate dal P.R.G.C., non ricomprese nell'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.), nella misura di 1 mq. di S.L.P. ogni 4 metri quadrati di aree standard da dismettere al Comune, previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

Tali incrementi prescindono dalla verifica della densità fondiaria di superficie di cui al 3° comma del presente articolo, ma devono verificare tutti gli altri parametri edilizi delle Tabelle delle Parti in cui sono compresi e la compatibilità con le prescrizioni contenute nella carta di sintesi G7, così come meglio dettagliato negli elaborati G9 e G10.

In presenza di intervento di ristrutturazione edilizia (d) - ed in ogni caso nel rispetto dei vincoli di cui all'art. 57 delle presenti N.d.A. e delle prescrizioni di cui alle Tabelle, è

consentita la realizzazione di locali entro e fuori terra (che non abbiano i requisiti richiesti dalle leggi e dalle norme in tema di igiene, sanità e sicurezza degli ambienti di abitazione e di lavoro, per il tempo libero, per le attività di servizio) quali: autorimesse private, magazzini, cantine, depositi, purché tali superfici vengano asservite ad edifici esistenti, destinati ad abitazione o ad altre attività, come previsto all'art. 33.

Di seguito sono riportate in modo analitico le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

1) FINITURE ESTERNE:

Opere ammesse

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

2) ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento;
- sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione degli organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- 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) all'esterno dei fabbricati.

3) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse

- valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

4) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse

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

5) FINITURE INTERNE

Opere ammesse

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

6) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse

- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.

7) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere ammesse

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. 21) – Completamento edilizio (f)

Il completamento è così individuato:

1. edificazione di nuove opere su lotti liberi risultanti da frazionamenti già intervenuti ovvero su lotti resi liberi con interventi di demolizione (h) di manufatti e di edifici comunque destinati.

In presenza di completamento edilizio su lotti liberi, l'intervento deve riguardare la sola superficie del lotto libero risultante da un frazionamento precedente l'approvazione della II Variante Generale di P.R.G.C.

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

- senza che ciò comporti obbligo di accordo con il vicino quando sugli edifici o manufatti a confine non preesistano delle servitù (di veduta, di passaggio ecc.) ovvero non si ecceda la sagoma dei muri preesistenti;
 - con l'obbligo di accordo con il vicino nel caso di preesistenti servitù ovvero qualora la nuova edificazione ecceda la sagoma dei muri preesistenti.
2. ricostruzione di parti di edifici o manufatti crollati o pericolanti.
In presenza di ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali, si richiamano le disposizioni dell'art. 69 del Regolamento Edilizio.
 3. ampliamento e sopraelevazione di edifici o manufatti esistenti.
In presenza di ampliamento e sopraelevazione, tanto in senso orizzontale (es: ispessimento di manica) che verticale (sopraelevazione) di edifici esistenti o di manufatti, è prescritto il rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, cui l'intervento si riferisce, nel senso che le porzioni aggiunte devono rispondere al criterio di complementarietà ed evitare le dissonanze (le eccezioni devono essere adeguatamente motivate).

La verifica della quantità di edificazione in base ai parametri stabiliti per le varie Parti del territorio, deve essere condotta tenendo conto dell'edificazione già esistente, in quanto il tipo di intervento in oggetto coinvolge dal punto di vista funzionale, distributivo, strutturale, l'intero edificio cui l'intervento si riferisce.

Gli interventi di completamento sono sottoposti alle prescrizioni specifiche fissate dalle presenti N.d.A. per le varie Parti del territorio e, ove ammessi, essi si possono realizzare su lotti liberi ovvero su edifici (o loro porzioni) e manufatti esistenti che ricadono nelle "aree di completamento" di cui all'art. 5 precedente.

Art. 22) – Demolizione (h)

Si definiscono interventi di demolizione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.

Essi non comprendono le demolizioni di porzioni di edifici o manufatti che si rendono necessarie per la realizzazione di interventi di tipo "b" (manutenzione straordinaria), "c" (restauro e risanamento conservativo), "d" (ristrutturazione edilizia), "e" (ristrutturazione urbanistica), "f" (completamento edilizio), in quanto fanno parte integrante di tali interventi.

La demolizione è sempre consentita per il risanamento e la sistemazione decorosa delle aree intesa come rimozione di baracche, tettoie, recinzioni o costruzioni improprie.

Quando alla demolizione si intende far seguire nuova edificazione (contemporanea previsione di interventi di tipo "g" -nuovo impianto - o "e" - ristrutturazione urbanistica - nella tabella normativa relativa alla parte), essa deve essere preceduta da un progetto edilizio che rispetti le disposizioni delle presenti N.d.A. per le varie Parti del territorio.

Sono fatte salve le disposizioni per i Beni Storico-Artistici, Culturali-Ambientali e Storico-Paesaggistici di cui al successivo Capo VI.

Art. 23) – Ristrutturazione urbanistica (e)

La ristrutturazione urbanistica comprende il complesso di operazioni volte a sostituire tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n. 42/04 – Codice Beni Culturali -, negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito effettuare opere che comportino:

- movimenti di terra, scavi e reinterri;
- sistemazione di aree libere, compreso il recupero e il riuso di cave e discariche abbandonate;
- demolizione e sostituzione anche totale di volumi edilizi aventi destinazioni e/o funzioni non confacenti con l'ambiente circostante, ovvero che risultino insalubri, instabili o degradati;

- interventi atti a rivalutare o correggere i rapporti del fabbricato o complesso di fabbricati sottoposti a ristrutturazione urbanistica sia all'interno delle singole parti che li compongono, sia all'esterno, con l'ambiente in cui sono inseriti.

Art. 24) – Nuovo impianto (g)

Il nuovo impianto é volto all'utilizzazione di aree inedificate con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e infrastrutture, atti a consentire l'insediamento permanente e saltuario di abitanti ovvero l'installazione ed il funzionamento di attività produttive (industriali, artigianali, agricole), commerciali e turistiche.

Gli interventi di nuovo impianto possono avvenire soltanto in presenza di S.U.E. ovvero di Comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art. 46 della L.U.R.

Essi sono soggetti alle prescrizioni specifiche fissate dalle presenti N.d.A. per le varie Parti del territorio.

Art. 25) – Mutamento di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso accompagnato da trasformazioni dell'immobile è intrinseco ai tipi di intervento di cui agli articoli precedenti.

Quando il mutamento di destinazione d'uso avviene in assenza di opere edilizie, deve rientrare fra le destinazioni ammesse dalle presenti N.d.A. per la Parte del territorio in cui si verifica. Deve in ogni caso essere richiesta la dichiarazione di agibilità, corredata dall'impegno a versare gli oneri – se dovuti – e della documentazione prevista dal Regolamento Edilizio, in allegato all'istanza.

*** * ***

CAPO IV

PARAMETRI E TERMINI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 26 – Definizione di parametri e termini edilizi e urbanistici

Nel presente articolo sono elencati i principali parametri e termini utili per assegnare le prescrizioni normative alle singole Parti del territorio. La definizione di tali parametri e termini è contenuta sia nel Regolamento Edilizio che negli articoli che seguono.

Art. 27– Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

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

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a mt. 1,10.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile, – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici (torre dell'ascensore, vano scala e impianti tecnici, locali per apparecchiature di condizionamento) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

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

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno sistemato con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 33), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra

sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in ogni caso non ammessi sugli immobili vincolati quali Beni Culturali ed Ambientali.

Art. 28 – Altezza della costruzione

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 27.

Art. 29– Numero dei piani della costruzione (Np)

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

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 mt, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali come definite al precedente art. 27, nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 30 – Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

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

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds)

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Per le costruzioni interrato, ad eccezione di eventuali rampe di accesso, la distanza minima fra il loro perimetro e i confini di proprietà non può essere inferiore a m. 1,50, salvo la presentazione di assenso a firma delle parti.

Per le quantità edificabili fuori terra, è ammessa la costruzione a confine o in comunione qualora si stipuli, nelle forme di legge, un atto di vincolo tra confinanti per costruire entrambi sul confine, anche in epoche diverse.

Art. 31 – Superficie coperta della costruzione (Sc)

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

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Art. 32 – Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

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

Sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori, in ogni caso non ammessi sugli immobili vincolati quali Beni Culturali ed Ambientali;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o non agibili;
- g) ai cavedi.

Art. 33 – Superficie utile netta della costruzione (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art.18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di mt. 0,50 e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 34 – Volume della costruzione (V)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 27.

Art. 35 – Superficie fondiaria (Sf)

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinata dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 36 – Superficie territoriale (St)

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

Art. 37 – Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 38 – Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

Art. 39 – Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

Art. 40 – Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = S/S_f$): rappresenta il numero di metri quadri di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

Art. 41 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = S/St$): rappresenta il numero di metri quadri di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Art. 42 - Ciglio stradale

E' la linea limite della sede della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili "nonché le strutture di delimitazione non transitabili" (parapetti, arginelle e simili) .

Art. 43 - Indice di utilizzazione residenziale (I.U.R.)

Per indice di utilizzazione residenziale si intende il volume di costruzione che corrisponde ad ogni vano (o stanza) edificato o edificabile, utilizzato da un abitante .

Convenzionalmente si intende pari a 90 mc./abitante. Può variare in talune Parti, nel qual caso vale quello stabilito nella tabella della Parte nella quale è compresa l'area di intervento.

Art. 44 - Lotto edificabile

Si intende una porzione di terreno catastalmente definita, al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dalla II Variante Generale di P.R.G. o da S.U.E., sulla quale l'edificazione è consentita e normata dalle presenti N.d.A.

Art. 45 - Terreno sistemato e tutela del reticolo irriguo

Si intende il terreno derivante da eventuali sbancamenti o riporti, la cui pendenza massima non superi il 10% rispetto al piano stradale che dà accesso al lotto. In ogni caso i riporti ammissibili di terreno non devono superare 1 m. rispetto alla quota terreno prima della sistemazione. La sistemazione del terreno sui lati interni può essere attuata con pendenza massima non superiore al 15%, a partire dalle quote altimetriche del terreno preesistente sui confini di proprietà.

In presenza di reticolo irriguo occorre prevedere idonei spostamenti e limitate intubazioni che mantengano in efficienza la funzionalità idraulica; tali interventi sono da attuarsi a cura dei soggetti attuatori e dovranno essere conservati gli spazi necessari per manutenzioni e spurghi così come fissati dall'Ente di tutela e gestione dei canali irrigui.

Art. 46 - Unità elementare di intervento (U.E.I.)

Si definisce unità elementare di intervento una porzione di suolo contenuto in (ovvero coincidente con) una Parte del territorio indicata sulla cartografia della II Variante Generale di P.R.G., dotata di accesso carrabile o pedonale da via o da spazi pubblici, formata da aree libere ovvero da aree libere e da organismi edilizi.

CAPO V

VINCOLI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 47 - Vincoli territoriali e vincoli edilizi

I Vincoli finalizzati alla tutela dell'ambiente si suddividono in:

1. Vincoli territoriali, individuati ed indicati sulla cartografia di P.R.G.C. relativamente a Parti del territorio comprese in ambiti sia di concentrazione che di diffusione edilizia. Essi riguardano:
 - le distanze di rispetto dal Cimitero;
 - le distanze di rispetto dalle parti del territorio destinate ad impianti industriali e artigianali;
 - le distanze di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti;
 - le distanze minime a protezione dei nastri stradali all'interno dell'ambito 1 di concentrazione edilizia;
 - le distanze minime a protezione dei nastri e degli incroci stradali all'interno dell'ambito 2 di diffusione edilizia;
 - le distanze dalle ripe dei torrenti, dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;
 - il vincolo idrogeologico ed aree boscate;
 - il vincolo per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale;
 - il vincolo di protezione per nuovi pozzi di captazione idropotabile .
 -
2. Vincoli edilizi operanti sugli spazi privati attribuiti in modo differenziato, in funzione delle varie Parti del territorio comprese negli Ambiti 1 e 2 e, all'interno di ciascuna di esse, delle diverse categorie di intervento. Essi riguardano:
 - le altezze massime degli edifici;
 - le distanze minime degli edifici di qualunque tipo, dai confini di proprietà e dal limite delle strade;
 - le distanze minime tra edifici (confrontanze);
 - l'utilizzo e la sistemazione delle superfici fondiarie;
 - le caratteristiche principali dei passaggi e delle rampe carrabili;
 - le caratteristiche principali delle recinzioni;
 - la dotazione minima di spazi privati per il parcheggio e per il verde.

Per quanto riguarda i vincoli edilizi si rinvia al precedente Capo IV e nelle Tabelle, fatta eccezione per la dotazione minima di spazi privati per parcheggi e verde, che viene normata al successivo art. 56.

Negli articoli che seguono sono descritti i vincoli territoriali.

Art. 48 - Le distanze di rispetto dal Cimitero

La profondità della fascia di rispetto è di m. 150 dalla recinzione dell'area cimiteriale e dei suoi eventuali ampliamenti .

In detta fascia sono ammessi esclusivamente:

- a) lo svolgimento dell'attività agricola e la realizzazione degli interventi previsti per la Parte del territorio su cui la fascia stessa ricade, che non eccedono la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume, fatta salva la possibilità di incrementare il volume esistente per le sole residenze rurali nei limiti, modalità e per le finalità previste dal 12° comma dell'art. 27 della L.U.R.;
- b) la realizzazione di parcheggi, di verde pubblico, impianti e infrastrutture di aziende pubbliche o in concessione per il trasporto di energia, di fluidi, di informazioni.

Art. 49 - Le distanze di rispetto dalle Parti del territorio (D) destinate ad impianti industriali e artigianali .

Gli spazi compresi in Ambito 2, in prossimità del perimetro dell'Ambito 1 (come definito agli artt. 6, 7, 8 delle presenti N.d.A.) fatti salvi eventuali vincoli specifici, per una fascia di profondità variabile, precisata nelle Tabelle di cui alla Parte E, sono inedificabili e sono ammessi esclusivamente:

- tracciati veicolari;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- parcheggi pubblici e privati;
- recinzioni;
- sistemazioni a verde preferibilmente con essenze di alto fusto;
- interventi di tipo a, b, c, d, sugli edifici esistenti;
- impianti ed infrastrutture delle aziende pubbliche o in concessione per il trasporto
- di energia, di fluidi, di informazioni.

Art. 50 - Le distanze di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti e vincolo di protezione per nuovi pozzi di captazione idropotabile

Sono quelle individuate con il metodo geometrico nelle tavole cartografiche.

Per i nuovi pozzi ed in quelli esistenti per i quali si disponga, a cura dell'autorità competente, la definizione dell'area di salvaguardia con il metodo idrogeologico, la stessa sarà opportunamente indicata in cartografia mediante variante di cui all'art. 17, comma 8 della L.U.R..

Gli interventi che ricadono in detta fascia devono rispettare quanto previsto dalla L.R. 61/2000 nonché del D.P.G.R. n. 15/R del 11.12.2006 e D.Lgs. n. 152/99 e s.m.i.

Art. 51 - Le distanze minime per l'edificazione a protezione dei nastri stradali all'interno dell'ambito 1 di concentrazione edilizia

Le distanze sono fissate per ogni Parte del territorio nelle prescrizioni di cui alle Tabelle delle presenti N.d.A. e in difetto, valgono i disposti di cui agli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada.

Nelle eventuali aree comprese fra il ciglio delle strade ed il limite di edificazione sono ammessi unicamente:

- rampe carraie e locali interrati purché riferiti a strade di tipo F collocati a una distanza dal ciglio \geq a 2/3 della massima profondità di scavo rispetto alla quota della strada;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- coltivazioni, piantumazioni e sistemazioni a verde;
- parcheggi pubblici e privati scoperti in superficie;
- recinzioni;
- interventi dei tipi a, b, c, d, sugli edifici esistenti;
- aggetti di profondità inferiore a m. 1,50.
-
- Le distanze minime richieste a protezione dei cigli stradali sono così definite:
- tipo B ml 20 extraurbane principali
- tipo C ml 10 extraurbane secondarie
- tipo D ml. 10 urbane di scorrimento
- tipo E ml. 5 urbane di quartiere
- tipo F ml. 5 strade locali

Art. 52 - Le distanze minime per l'edificazione a protezione dei nastri e degli incroci stradali all'interno dell'ambito 2 di diffusione edilizia

Ad integrazione e, salvo quanto più precisamente indicato nella cartografia della II Variante Generale di P.R.G.C., in conformità all'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada – D.P.R. 16.12.1992 n. 495 – e del D.M. 01.04.1968 n. 1404, le diverse categorie di strade, richiedono le seguenti distanze minime per l'edificazione a protezione dei nastri e degli incroci stradali:

- tipo A ml. 60 autostrade
- tipo B ml 40 extraurbane principali
- tipo C ml 30 extraurbane secondarie
- tipo D ml. 20 urbane di scorrimento
- tipo E ml. 20 urbane di quartiere
- tipo F ml. 20 strade locali

Per tutte le strade pubbliche o private, gravate di servitù di pubblico passaggio, non riconducibili a nessuna delle categorie sopra richiamate, dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 m. a protezione dei rispettivi cigli, salvo diversa specificazione contenuta nelle Tabelle.

Le distanze di cui ai precedenti commi vanno riferite al confine stradale così come definito dall'art. 3 del Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285).

Nelle fasce di rispetto così dimensionate sono ammessi unicamente:

- percorsi pedonali e ciclabili;
- coltivazioni agricole e sistemazioni a verde;
- parcheggi pubblici scoperti in superficie;
- recinzioni a giorno di altezza massima di mt. 2,00 con zoccolo pieno non più alto di m. 0,60, e soprastante cancellata;
- interventi di carattere manutentivo sino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento, nel rispetto delle ulteriori limitazioni eventualmente stabilite nelle Tabelle;
- interventi di tipo g, f esclusivamente per impianti di distribuzione di carburante autorizzati, che dovranno essere opportunamente intervallati, nel rispetto delle specifiche normative regionali e nazionali (L. 32/98 e L.R. 14/04)
- impianti ed infrastrutture di aziende pubbliche o in concessione per il trasporto di energia, di fluidi, di informazioni;
- ampliamenti (ove consentiti) riguardanti le porzioni ad uso residenziale degli edifici rurali esistenti (purché tali ampliamenti non superino il 20% del volume edificato e siano finalizzati a sistemazioni tecniche o igieniche); essi devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura stradale da salvaguardare.

In sede di progettazione esecutiva delle nuove strade o per l'ampliamento di quelle esistenti, sono consentite variazioni di tracciato all'interno delle fasce di rispetto, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale.

Art. 53 - Le distanze per l'edificazione dalle ripe dei torrenti, dei corsi d'acqua naturali e artificiali

I torrenti, i corsi d'acqua naturali e artificiali sono individuati nella cartografia della II Variante Generale di P.R.G. nell'Ambito 2 di diffusione edilizia.

Per quanto riguarda il torrente Sangone, per una distanza non inferiore a m. 100 dal limite del demanio del torrente Sangone, è vietata ogni nuova edificazione comprese le relative opere di urbanizzazione, con eccezione di quelle previste dalla II Variante Generale di P.R.G.C., ed in particolare gli impianti e le infrastrutture di aziende pubbliche o in concessione per il trasporto di energia, di fluidi, di informazioni, quando interrati.

Per quanto riguarda i rii secondari indicati in cartografia, per una distanza non inferiore a m. 25,00 dal limite superiore dell'alveo, è vietata ogni nuova edificazione comprese le relative opere di urbanizzazione, con eccezione di quelle previste dalla II Variante Generale di P.R.G.C. e di quelle indispensabili per il transito dei mezzi agricoli.

In ogni caso non sono ammessi coperture e occlusioni con manufatti di sorta anche parziali dei corsi d'acqua pubblici; nel caso di corsi d'acqua arginati deve essere garantita la percorribilità ai fini ispettivi e manutentivi.

Gli alvei dovranno essere soggetti ad una periodica pulizia, in modo che le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua, soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti esistenti, siano mantenute libere da intasamenti provocati dal trasporto di materiale flottante.

Dovranno essere limitati gli apporti idrici nei canali di derivazione, all'interno dei quali dovrebbero transitare esclusivamente le portate di concessione.

Ai fini della realizzazione di opere di interesse pubblico nelle fasce di cui sopra, si richiamano anche le disposizioni dell'art. 31 della L.U.R.

Art. 54 – Vincolo idrogeologico ed aree boscate

In conformità a quanto disposto dal R.D. 30.12.1923 n° 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13.2.1933 n° 215, la II Variante Generale di P.R.G. conferma a tutti gli effetti il vincolo idrogeologico in atto sul territorio del Comune di Rivalta di Torino e ne conferma la proposta di ampliamento come da cartografia della II Variante Generale di P.R.G.

Per le porzioni del territorio che risultano assoggettate a vincolo idrogeologico e per le aree boscate si richiamano le disposizioni degli artt. 30 e 31 della L.U.R. Per le aree boscate si richiamano anche le disposizioni specifiche, di cui alle Tabelle proprie delle Parti del territorio, in cui sono comprese.

Gli interventi e le attività consentite nelle porzioni di territorio di cui al presente articolo sono disciplinati dalla L.R. 9.8.1989 n° 45 .

Art. 55 – Vincolo per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto Ambientale – Aree comprese nel sistema regionale delle aree protette.

Al fine di una migliore fruizione delle Parti del territorio comunale site in prossimità dell'alveo del torrente Sangone, è fatto obbligo di rispettare, oltre alle disposizioni proprie della Parte richiamate nelle apposite Tabelle, le prescrizioni della Legge Regionale 13.04.1995 n. 65 e del Piano d'Area del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po del tratto Torinese.

Art. 56 - Dotazione minima di spazi privati per parcheggio e verde

Ai fini di una riqualificazione dell'ambiente sono previsti, all'interno dei lotti edificati o edificabili, spazi privati da destinare a parcheggio (SPP) ed a verde in piena terra (SPV), in misura non inferiore a 1 mq/10 mc per i parcheggi (L.122/89) e 5 mq./100 mc. per il verde, di cui almeno il 50% in piena terra e la restante parte su soletta con riporti non inferiori a 50 cm..

Fatti salvi eventuali maggiori rapporti, stabiliti nelle Tabelle, le quantità di detti spazi privati sono proporzionali ai volumi derivanti da interventi di nuova costruzione o di recupero di locali esistenti a temperatura esterna, consentiti in sede di intervento (d) oppure dovuti all'eventuale percentuale di incremento di superficie lorda, consentita anche solo "una tantum" in presenza di ristrutturazione edilizia (d).

Tali spazi devono essere attrezzati in conformità alla loro specifica funzione e mantenuti a cura e spese della proprietà privata anche nell'eventualità che essi risultino totalmente o parzialmente esterni alla recinzione.

In particolare, sia la disposizione delle aree all'interno del lotto che la messa a dimora di alberi, siepi, ecc. ed attrezzature, non devono pregiudicare la visibilità e la circolazione in relazione al posizionamento degli accessi veicolari e pedonali.

Le quantità edificabili fuori terra, destinate a box per uso privato, rientrano nella verifica degli indici di densità fondiaria di superficie nei casi in cui eccedano il valore relativo alla superficie privata a parcheggio (SPP) di cui al primo comma del presente articolo ed in ogni caso concorrono alla verifica dei parametri di superficie coperta.

All'interno dei lotti edificati o edificabili sono ammessi gli impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica, per i telefoni, per il metano, senza che essi diano adito a verifica dell'Indice Fondiario di Superficie, purché non compromettano l'uso razionale degli spazi privati per il parcheggio e il verde e rispettino le norme del Codice Civile e le specifiche normative di settore e sulla sicurezza.

Art. 57 - Disposizioni per l'uso e la tutela del territorio agricolo

Al fine di conservare il territorio agricolo, oltre alla funzione produttiva, anche quella della tutela dell'ambiente, e fatte salve le normative specifiche del Piano d'Area del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po (L.R. n. 65/95), vengono elencate di seguito alcune prescrizioni, che devono essere rispettate negli interventi, oltre alle norme più specifiche precisate nelle Tabelle.

In sede di esame dei progetti edilizi per gli interventi da realizzare nelle Parti del territorio di categoria E, il Comune è tenuto a:

- a) verificare la congruenza tra colture in atto o previste e gli indici di densità fondiaria utilizzati, con riferimento agli indici riportati nell'art. 25 della L.U.R.;
- b) evidenziare su mappe catastali tutte le particelle sulle quali è stata utilizzata la cubatura e dichiararle non edificandi;
- c) verificare che - ai fini del trasferimento di cubatura edilizia a scopi edificatori, ove ammesso - l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda avvenga nel rispetto dei seguenti criteri:
 - i trasferimenti avvengano fra le Parti precisate nelle relative tabelle;
 - i trasferimenti dai Comuni confinanti rientrino nella distanza di m. 500 dal confine comunale;
 - i trasferimenti nella Parte E2 (pedecollinare) originati dalla presenza di appezzamenti di terreno siti a Nord del T. Sangone e ricadenti nelle Parti E1, E3, E4 ovvero siti nei Comuni di Rivoli e Villarbasse nei limiti di distanza di cui sopra, sono ammessi al solo scopo di consentire il completamento di insediamenti aziendali agricoli già esistenti nella Parte E2 e comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 1500 mc. per la residenza rurale (compresa attività agrituristica).

Fatti salvi i criteri di cui sopra, i trasferimenti di cubatura edilizia, motivati dalla presenza di appezzamenti di terreno all'esterno del confine comunale di Rivalta, ad una distanza dal medesimo non superiore a quella avanti indicata, debbono rispettare le seguenti limitazioni:

- dai Comuni di Rivoli, Villarbasse, Grugliasco è consentito trasferire cubatura solo nelle Parti E3, E4 e di quest'ultima solo nella porzione posta a Nord del Torrente Sangone;
 - dal Comune di Beinasco è consentito trasferire cubatura solo nelle Parti E3, E4;
 - dai Comuni di Orbassano, Bruino, Volvera e Piossasco è consentito trasferire cubatura solo nella Parte E4 e di questa solo nella porzione posta a Sud del Torrente Sangone.
- d) verificare la congruità fra la dimensione del centro aziendale e potenzialità produttiva dell'azienda, cui il centro si riferisce e comunque limitare detto centro aziendale ad una superficie non superiore a 5000 mq.
Nel caso si tratti di cooperative agricole tale superficie può variare in funzione della consistenza complessiva dell'azienda, fino ad un massimo di 20.000 mq.

I limiti di cui sopra sono derogabili qualora l'intervento oggetto di Permesso di Costruire abbia ottenuto un finanziamento pubblico inerente il settore agricolo .

- e) verificare che l'indice di copertura relativo a tutti gli edifici (compresi quelli residenziali, produttivi, per il ricovero, la lavorazione, la trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli ecc.- escluse soltanto serre mobili e fisse) non superi il 33% rispetto alla superficie del centro aziendale .
- f) accertare che la Regione (in conformità a quanto disposto con l'art. 9 della L.U.R.) non abbia adottato provvedimenti cautelari incidenti sulle aree oggetto del progetto edilizio .
- g) accertare che siano rispettate le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, dell'art. 25 della L.U.R.
- h) accertare che il rilascio del certificato di abitabilità delle abitazioni rurali avvenga previa presentazione del certificato catastale, il quale definisce le classi di coltura dei terreni esistenti se tali classi, all'atto della richiesta di Permesso di Costruire , erano state indicate come classi di colture in progetto.
- i) verificare che l'esigenza di recingere in tutto o in parte gli appezzamenti coltivati risponda ad effettive necessità della produzione agricola.
- l) per ogni appezzamento compreso tra 400 e 2000 mq, coltivato ad orto familiare esterno alla delimitazione di un centro aziendale di cui al punto precedente d), frazionato con atto catastale in data anteriore all'approvazione della II Variante Generale di P.R.G.C.
 - consentire la costruzione in forma isolata di un locale per il ricovero degli attrezzi di altezza massima (HM) non superiore a 2,50 m., di superficie coperta non superiore a 6 mq (eventuali aggetti non superiori a 0,5 m), realizzato con decoro, con tetto a falde in coppi e muratura esterna a vista;
 - consentire la manutenzione e il restauro di eventuali locali già esistenti per il ricovero degli attrezzi, utilizzando materiali e forme tali da conferire ordine e decoro nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente (tetti a falde, murature in mattoni, ecc.);
 - consentire la realizzazione di recinzione, con le modalità di cui all'art. 52 del vigente Regolamento Edilizio.
- m) accertare, fermo restando quanto stabilito in termini di arretramento dell'Ambito 1 dalle specifiche tabelle relative alle "parti" E, che le nuove stalle risultino a distanza non inferiore:
 - a m. 25 dall'abitazione del proprietario;
 - a m. 50 dalle abitazioni di terzi e dai confini delle restanti parti EC, F, FS.

Il Comune deve altresì impartire disposizioni affinché nelle Parti del territorio comprese nell'insieme di Parti (o loro porzioni) adiacenti all'alveo del Torrente Sangone - ai fini dell'applicazione della L.R. n. 65/95 e nel rispetto della vigente normativa del

Piano d'Area – Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po -, per la conservazione del patrimonio naturale dell'assetto ambientale – venga trasferito, a scopo di recupero e bonifica, lo strato di terreno agricolo asportabile dalle aree investite da interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione, fatte salve le necessità di mantenere in loco detto strato per sistemazioni del terreno e ciò in osservanza dell'articolo 91quater della L.U.R.

In sede di interventi sugli edifici esistenti, è possibile destinare i medesimi ad attività agrituristiche e ad esse collaterali, anche mediante la trasformazione dei rustici annessi alle residenze rurali con l'esclusione dei manufatti prefabbricati in ferro o in cemento armato.

*** * ***

CAPO VI

NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO, PER I BENI STORICO-ARTISTICI, CULTURALI-AMBIENTALI E STORICO-PAESAGGISTICI

Art. 58 - Individuazione dei caratteri tipologici del tessuto edilizio preesistente.

Il Piano Regolatore individua i beni culturali e ambientali e gli insediamenti storico-paesaggistici da salvaguardare, indipendentemente dalle Parti del territorio in cui sono compresi.

Nell'ambito di tale operazione si sono definiti e identificati i caratteri morfologici e strutturali comuni alle diverse classi di edifici distinguendoli nelle classi tipologiche seguenti:

1. Tipologia Edilizia 1: Nastri di case rustiche edificate su corti interne alla antica fortificazione (fino alla fine del XVIII sec.).
2. Tipologia Edilizia 2: Spine di case in linea lungo le principali vie di adduzione urbana (fino al tardo Ottocento).
3. Tipologia Edilizia 3: Case a tassello di epoca umbertina o ristrutturazioni tardo ottocentesche di nuclei preesistenti.
4. Tipologia Edilizia 4: Edifici di nuovo impianto, ristrutturazioni di preesistenze attuate a partire dal secondo dopoguerra.
5. Tipologia Edilizia 5: Case-cascina e strutture rustiche a corte.
6. Tipologia Edilizia 6: Case-cascina e strutture rustiche in linea.
7. Tipologia Edilizia 7: Emergenze architettoniche storicamente consolidate.

In tale tipologia sono compresi:

- a) I Beni di interesse Storico-Artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. n. 42/04 o ad essi assimilati:
 - Castello degli Orsini, Parco e area verde di pertinenza della bealera di Rivalta;
 - Complesso dell'ex Monastero e Mulino;
 - Mura del Ricetto e varco di via dei Mille e via Allende
 - Torre civica
 - Torre del Rivellino (Via Bianca della Valle)
 - Chiesa dei Santi Pietro e Andrea
 - Chiesa di Santa Croce
 - Chiesa e pilone votivo di San Vittore
 - Chiesa di Santa Cristina
 - Chiesa della Madonna della Mercede
 - Cappella dei Santi Sebastiano e Grato

- Pilone votivo del Parco pubblico del Castello
- Pilone votivo di Via Roma
- Ala di Piazza Bionda
- Biblioteca di Piazza Martiri
- Scuola elementare Duchessa Anna d'Aosta
- Palazzotto del Dojrone
- Ingresso del Cimitero

- b) Edifici, manufatti e aree costituenti Beni Culturali e Ambientali ai sensi dell'art. 24 L.U.R.:
- Edificio di via Umberto I n. 11 con affresco della Madonna di Oropa e di San Antonio Abate
 - Edificio costituente il mulino di vicolo Millio n.3
 - Cascina e Pilone votivo del Rifoglietto
 - Cascina Pigay
 - Cascina Indrit
 - Impianto di sollevamento e vasche dell'acquedotto di Via Umberto I.

8. Tipologia Edilizia 8: Bassi fabbricati e tettoie.
- 8.1 Bassi fabbricati coerenti con il tessuto edificato;
 - 8.2 Bassi fabbricati non coerenti con il tessuto edificato.

I beni sopra elencati sono individuati mediante apposita simbologia nelle tavole della II Variante Generale di P.R.G. alla Tav. E.

Inoltre, sono da mantenere e tutelare i seguenti Beni di valore Storico-Paesaggistico:

- Recinzioni e cinte murate di epoca antica
- Alberi isolati, filari, viali di piante
- Tracce del sistema viario antico recuperate all'accessibilità agro-turistica
- Canali e corsi d'acqua
- Chiuse, paratoie e manufatti idraulici di antica origine
- Aree libere di interesse paesistico ambientale individuate in cartografia con apposita campitura, per la tutela dell'intorno ambientale di particolari Beni Culturali -Ambientali
- Massi erratici
- Cascine di valore storico-paesaggistico normate dalle Tabelle.

In particolare per il Centro Storico, ricompreso in quella parte dell'urbanizzato che già nel tardo ottocento costituiva un sistema edificato con un elevato livello di continuità, le classi tipologiche individuate sulla base dei caratteri comuni degli edifici, sono rappresentate nella Tavola E.

Gli edifici per i quali la Tavola E non definisce alcuna tipologia, sono da considerare nella tipologia n. 4 : edificazioni di nuovo impianto o ristrutturazioni di preesistenze attuate a partire dal secondo dopoguerra.

Per le tipologie 1, 2, 5, 6, la Tavola E individua gli edifici che, per effetto di interventi successivi, fanno registrare un livello significativo di compromissione. Gli eventuali interventi su tali edifici dovranno essere indirizzati alla rimozione di tali incoerenze e al recupero dei caratteri originari propri della tipologia edilizia di appartenenza.

I livelli di compromissione individuati sono:

1. Alterazione di elementi significativi di facciata: dimensioni delle aperture, geometria distributiva delle stesse, aggiunta di elementi costruttivi estranei, ecc.
2. Alterazione profonda: alterazione di parti strutturali dell'edificio.

Con riferimento alla tipologia 4, sono stati individuati gli edifici che, per le loro caratteristiche tipologiche e la loro vicinanza all'edificato storico, appaiono incoerenti ("incoerenza tipologica"). Gli interventi superiori alla manutenzione sulle parti esterne di tali edifici sono subordinati alla mitigazione dell'incoerenza.

Le aree libere sono inedificabili con l'eccezione dell'eventuale utilizzo per usi pubblici. Nell'intero ambito territoriale del centro storico è fatto divieto di modificare i caratteri originari (1) degli edifici, della trama viaria e dei manufatti, anche isolati, che rivestano interesse storico, architettonico, culturale e/o testimoniale.

Per quanto concerne l'inserimento di elementi tecnologici nell'ambito del centro storico è fatto obbligo acquisire il parere vincolante della commissione locale per il paesaggio.

Art. 58.1 - Tipologia Edilizia 1 - Nastri di case rustiche edificate su corti interne all'antica fortificazione

Obiettivi di carattere generale

Mantenimento e valorizzazione del carattere di schiera aggregata sul cortile interno, con modeste aperture verso via. Valorizzazione degli spazi interni alla corte.

Prescrizioni particolari

Mantenimento dei sistemi di copertura a due falde semplici in coppi con sporti a ventaglia; muri intonacati e tinteggiati con colori terrosi chiari coerenti con l'abaco;

allegato all'Analisi di complessi e immobili di valore storico-artistico e ambientale del Centro Storico.

Non sono ammessi accorpamenti in orizzontale di edifici originariamente distinti.

(1) Per "caratteri originari" si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

L'uso a fini abitativi dei sottotetti è subordinato alla presenza di abbaini di impianto sette/ottocentesco.

Le parti eventualmente non chiuse in muratura potranno essere chiuse nel rispetto dei caratteri della facciata interessata e, comunque, dovranno essere rispettati i caratteri propri della classe tipologica.

Eventuali rivestimenti delle facciate in piastrelle o lastre di pietra non originali dovranno essere rimossi in occasione di interventi manutentivi sulle facciate stesse.

Art. 58.2 - Tipologia Edilizia 2 - Spine di case in linea lungo le principali vie di adduzione urbana

Obiettivi di carattere generale

Recupero e mantenimento del carattere compatto di aggregazione continua lungo strada e valorizzazione del ruolo di quinta edificata lungo gli assi viari.

Prescrizioni particolari

Recupero e mantenimento dei tetti in coppi a capanna o a padiglione, dei camini, degli additamenti e della ricorrenza di allineamenti e fili di gronda.

I muri dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori terrosi chiari e gli eventuali rivestimenti in pietra di epoche recenti dovranno essere rimossi.

Restauro delle decorazioni policrome, delle zoccolature e delle opere in ferro nei casi in cui sono riscontrabili trasformazioni di epoca umbertina.

Restauro delle maniche perpendicolari al corpo su strada nei casi in cui è documentabile la connessione di impianto.

I cortili interni dovranno essere mantenuti come aree di affaccio e di servizio.

Art. 58.3 - Tipologia Edilizia 3 - Case a tassello di epoca umbertina o ristrutturazioni tardo ottocentesche di nuclei preesistenti

Obiettivi di carattere generale

Recupero e valorizzazione di edifici, dislocati in modo casuale nell'impianto urbano, che rappresentano una fase importante di riqualificazione urbana attuata a sul finire dell'ottocento anche sulla base della prima legge urbanistica italiana, la cosiddetta "legge di Napoli" del 1885.

Prescrizioni particolari

Ripristino dei motivi decorativi delle facciate (cornici, bugnati poco rilevati, decorazioni policrome...) dei cornicioni o delle opere strutturali e/o decorative, degli sporti dei tetti (modiglioni o saettoni in legno).

Recupero di balconi su modiglioni in pietra e delle opere decorative ed accessorie in ferro battuto, in cotto, ecc..

Le finiture e gli infissi non coerenti – per forme e materiali - con questa tipologia di edifici dovranno essere sostituiti.

Rivestimenti delle facciate in piastrelle o lastre di pietra non originali dovranno essere rimossi in occasione di interventi manutentivi sulle facciate stesse.

Art. 58.4 - Tipologia Edilizia 4 - Edifici di nuovo impianto o ristrutturazioni di preesistenze attuate in epoche recenti

Obiettivi di carattere generale

Adeguamento degli edifici all'evoluzione delle esigenze degli abitanti e delle attività ospitate nel rispetto del contesto in cui sono inseriti.

Prescrizioni particolari

Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo III delle Norme di Attuazione.

Le parti esterne degli edifici, per garantire accettabili livelli di coerenza con il tessuto edilizio nel quale sono inseriti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Le coperture saranno realizzate con tetti a capanna o a padiglione con manto in coppi; dove esistenti dovranno essere rimosse le parti di copertura a tetto piano;

Le eventuali nuove aperture dovranno rispettare le caratteristiche geometriche e dimensionali prevalenti nell'ambito interessato;

Gli eventuali rivestimenti in materiali incongrui (pietra non a lastre intere, piastrelle, ecc.), dovranno essere rimossi; le aperture aventi forme non coerenti con quelle tipiche dell'ambito interessato dovranno essere adeguate a queste;

La morfologia delle facciate, le finiture, i materiali ed i colori dovranno rispettare l'ambiente edificato in cui sono inseriti non imponendosi nel contesto; a tal fine

dovranno evitarsi infissi metallici, porte e portoni in lamiera e l'intonaco sarà in colori delle terre chiare.

Art. 58.5 - Tipologia Edilizia 5 - Case-cascina e strutture rustiche a corte

Obiettivi di carattere generale

Conservazione e ripristino dei complessi edilizi, dei muri esterni e delle recinzioni di antico impianto, o di ciò che di esse rimane, a testimonianza delle antiche aziende agricole consolidate a partire dal XVII secolo.

Valorizzazione degli spazi interni alla corte e delle corrispondenze consolidate tra strade d'accesso e varchi carrai e, quando presenti, dei filari di piante.

Prescrizioni particolari

Recupero integrale della struttura a corte chiusa e semi-chiusa, delle coperture a falde semplici in coppi con sporti a ventaglio, dei muri tagliafuoco e dei camini.

Gli interventi dovranno mantenere la scansione strutturale regolare dell'impianto complessivo e delle eventuali emergenze di nuclei padronali o civili.

Le parti in mattoni a vista originarie presenti sulla facciata dovranno essere mantenute.

Restauro (quando esistenti) delle cappelle, dei piccoli edifici per il culto inglobati nella corte, dei pozzi e delle relative sovrastrutture, dei servizi igienici comuni, collocati nella corte.

Non sono ammessi interventi volti a ridurre la superficie delle corti.

Art. 58.6 - Tipologia Edilizia 6- Case-cascina e strutture rustiche in linea

Obiettivi di carattere generale

Recupero e valorizzazione delle pertinenze ambientali e dei caratteri edilizi che contraddistinguono questa tipologia di insediamenti riconducibili ad una fase di sviluppo dell'economia agricola registratasi a partire dalla metà dell'ottocento.

Prescrizioni particolari

Recupero delle altane, delle torrette, delle colombaie, degli additamenti, dei camini, degli abbaini di impianto originario.

I tetti dovranno essere mantenuti a falde in coppi. I paramenti murari saranno finiti con mattoni o intonacati con colori delle terre chiare.

Dovranno essere mantenuti, quando esistenti, gli originari rapporti gerarchici esistenti tra corpo principale e annessi rustici, i dislivelli e le ondulazioni del terreno, il sistema di accessi, le recinzioni, i muri contro terra.

Gli interventi dovranno mantenere la scansione strutturale regolare dell'impianto complessivo e delle eventuali emergenze di nuclei padronali o civili.

Le parti in mattoni a vista originarie presenti sulle facciate dovranno essere mantenute

Art. 58.7 - Tipologia Edilizia 7 - Emergenze architettoniche storicamente consolidate

Appartengono a questa classe gli edifici di interesse storico/artistico, congiuntamente alle aree di pertinenza, compresi negli elenchi di cui al D.lgs.42/04 ed elencati all'art. 58.

Gli edifici appartenenti a questa tipologia sono soggetti unicamente a interventi di restauro e risanamento conservativo volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Nelle fasce di rispetto di particolari beni culturali e ambientali ricadenti nelle parti agricole "E" e indicate nella cartografia di P.R.G.C. con opportuna campitura, (nel rispetto in ogni caso di quanto previsto dalle tabelle relative alle singole Parti), non è consentito realizzare:

- qualsiasi tipo di nuovo edificio, anche se a servizio di attività di giardinaggio di orticoltura;
- manufatti emergenti oltre 1 metro da terra quali: serbatoi, piloni, antenne, tralicci;
- recinzioni, ad eccezione di quelle a doppia siepe viva, con rete metallica interposta di altezza massima m. 2.

Art. 58.8 - Tipologia Edilizia 8 - Bassi fabbricati e tettoie

Definizione

Sono considerati bassi fabbricati tutte le strutture, in muratura e non, chiuse da almeno tre lati, originariamente destinati ad annessi agricoli o quelli, di edificazione più recente, con un'altezza massima non superiore a mt 3,00 dal piano di campagna o marciapiede alla linea di gronda e che non siano destinati ad abitazione.

Le tettoie sono strutture con copertura di qualsiasi tipo e forma, appoggiata su pilastri senza muratura perimetrale da almeno tre lati o appoggiata a tratte di muro senza proprie strutture verticali portanti.

I bassi fabbricati non in muratura o non chiusi da almeno tre lati non danno luogo a s.l.p. a meno dei casi appositamente riportati in cartografia (Tav. E).

Art. 58.8.1 - Bassi fabbricati e tettoie coerenti con il tessuto edificato

Definizione

I bassi fabbricati coerenti con il tessuto edilizio esistente sono:

- quelli realizzati nella stessa epoca degli edifici adiacenti (vedi tav. E);
- quelli realizzati in epoche successive, a completamento dell'assetto del cortile o dell'isolato, in linea con gli edifici contermini e con essi coerenti anche nelle dimensioni e nei materiali.
- le tettoie coerenti sono quelle realizzate con materiali (copertura in coppi, strutture portanti in laterizio o legno) e forme coerenti con il tessuto edificato e posizionati nel rispetto dell'organizzazione originaria delle corti.

Prescrizioni

I bassi fabbricati che rispondono ai requisiti di cui sopra potranno essere oggetto di interventi trasformativi per renderli idonei ad ospitare le funzioni definite dal Piano senza modificazioni planimetriche ed altimetriche.

Gli interventi sui bassi fabbricati realizzati nella stessa epoca degli edifici adiacenti dovranno salvaguardarne i caratteri distintivi.

L'eventuale chiusura delle facciate aperte dovrà mantenere la "leggibilità" della tipologia originaria del fabbricato.

L'eventuale apertura di porte e finestre anche sui lati chiusi dovrà rispettare le geometrie di facciata proprie della tipologia di appartenenza con le stesse finiture in termini di materiali e di colori.

Art. 58.8.2 - Bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il tessuto edificato

Definizione

I bassi fabbricati non coerenti con il tessuto edilizio esistente sono quelli realizzati in epoche successive agli edifici adiacenti, con dimensioni, forme, materiali, non coerenti con l'ambiente edificato in cui sono inseriti, o posti in posizione (nel cortile e/o nell'isolato) non coerente con la disposizione degli altri edifici.

Le tettoie non coerenti sono realizzate con materiali diversi da quelli di cui al precedente articolo (copertura in lamiera, plastica, ecc.), posizionati in modo da alterare l'organizzazione originaria della corte (es. copertura dell'intera corte o di sue parti significative).

Prescrizioni

I bassi fabbricati non coerenti possono essere recuperati previa demolizione e ricostruzione.

La ricostruzione dovrà avvenire in posizione tale da rispettare le logiche distributive del cortile o, comunque, dell'isolato, evitando collocazioni che alterino la logica distributiva originale. Nella ricostruzione dovranno comunque rispettarsi le condizioni igienico-sanitarie prescritte dal quadro normativo vigente in materia, con riferimento, in primo luogo, agli edifici preesistenti cui le nuove costruzioni siano eventualmente addossate.

Il volume, la s.l.p. e l'altezza dell'edificio ricostruito non potranno superare quelle dell'edificio abbattuto. La domanda del permesso di costruire dovrà necessariamente contenere l'esatto rilievo, compiutamente quotato, delle preesistenze e l'impegno unilaterale del richiedente all'abbattimento, del volume preesistente entro l'ultimazione dell'edificio sostitutivo.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle forme tipiche dell'edificato del centro storico; le geometrie delle facciate con le relative aperture, i materiali, le finiture e i colori dovranno rispettare quanto prescritto all'art. 63.4.

In attesa della demolizione potranno realizzarsi unicamente interventi di manutenzione ordinaria. Quando i bassi fabbricati e le tettoie sono pertinenti ad un edificio adiacente o comunque ad un edificio posto nello stesso cortile, qualunque intervento superiore alla manutenzione ordinaria dell'edificio principale, è subordinato alla demolizione del fabbricato e la stessa dovrà essere documentata prima dell'inizio lavori.

Art. 59 – Finalità degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - recupero e valorizzazione dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di interesse storico, artistico e testimoniale;
 - recupero e valorizzazione degli spazi interni.
- b) eliminazione delle superfetazioni² in quanto parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- d) conservazione o ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

Art. 60 – Interventi per tipologia edilizia: obiettivi e prescrizioni

Gli interventi superiori alla manutenzione straordinaria sono subordinati alla rimozione, quando esistenti, di tutte le strutture in precario (baracche, letamai, ecc.).

Gli interventi dovranno garantire il mantenimento della distinzione tra corpo di fabbrica principale e la manica con annessi rustici. Non sono ammessi interventi volti a modificare la conformazione del terreno o alla copertura di canali.

Negli edifici di cui alle tipologie edilizie nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7 non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi carrai e la realizzazione di nuove aperture per la realizzazione di vetrine.

Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate con pavimentazioni permeabili, salvaguardando le alberature; gli spazi originariamente unitari non potranno essere suddivisi con recinzioni di qualsiasi tipo.

² «Si definisce superfetazione ogni parte di un edificio, in particolare nei centri storici, che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterandone l'assetto formale»
(<http://www.glossari.it/glossariurbanistica.html>).

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico dovranno comunque garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle eventuali preesistenze di tratti del sistema fortificato inglobati negli edifici.

Art. 61– Procedure d'intervento e documentazione a corredo di ogni progetto

Il P.R.G.C. definisce, nelle Tabelle delle presenti N.d.A., in riferimento alla classe tipologica attribuita al fabbricato, gli interventi ammessi e le eventuali particolari prescrizioni.

Con riferimento alle tipologie edilizie n. 1, 2, 3, 5, 6, 7 di cui all'art. 58 non sono ammessi gli interventi di completamento edilizio, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto. Per le tipologie nn. 4 e 8 gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

Qualora l'intervento interessi, anche in parte, le strutture portanti dell'edificio i richiedenti dovranno presentare una relazione sullo stato di conservazione dell'edificio, rilievi dello stato di fatto, in scala 1: 50, con particolari in scala 1: 20, l'indicazione di tutti i materiali e i tipi di finiture presenti, sul tipo di intervento proposto ed idonei elaborati di calcolo statico. La relazione e gli elaborati del calcolo statico, accompagnati da idonea documentazione fotografica, dovranno essere debitamente firmati dal progettista che ne assume ogni responsabilità.

In caso di crollo dell'edificio interessato questo dovrà essere ricostruito identico all'originale anche in termini di spessore dei muri, pendenze del tetto, materiali, finiture esterne, scansione e dimensioni delle aperture esterne.

Gli interventi di recupero e valorizzazione degli edifici dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti, giardini e simili); a tal fine si dovrà provvedere al rilievo dello stato di fatto che deve comprendere le facciate di tutti gli altri edifici della medesima corte o complesso edilizio, le alberature, i manufatti eventualmente presenti (piccole cappelle, pozzi, servizi igienici comuni, ecc.) e le pavimentazioni preesistenti.

I progetti di intervento sugli edifici compresi nell'ambito considerato, unitamente agli elaborati indicati all'art. 7 del Regolamento Edilizio, dovranno presentare la seguente documentazione:

- a. rilievo particolareggiato dello stato di fatto, in scala 1 : 100 o 1 : 50, con l'evidenziazione degli elementi tipologico-strutturali (volte, soffittature, scale, fondazioni), e l'indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei

materiali usati per gradini, soglie, portali, davanzali, ecc.; i rilievi dei particolari architettonici e decorativi saranno in scala 1 : 20.

- b. dati quantitativi dello stato di fatto: consistenza in mc. (volume) e in mq. (superficie di pavimento);
- c. rilievo planoaltimetrico in scala 1 : 100 o 1 : 200 dell'intera proprietà, anche quando non direttamente interessata dall'intervento.
- d. documentazione fotografica di quanto alla precedente lettera c.;
- e. rilievo del verde eventualmente esistente con l' indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento di arredo esterno (fontane, pozzi, muri di recinzioni con i relativi archi d'accesso, ecc.);
- f. relazione analitica delle operazioni, tra quelle ammesse, che si intendono eseguire, con specificazione delle destinazioni d'uso in progetto.

Art. 62– Destinazioni d'uso

La residenza è l'uso proprio degli edifici del centro storico, gli usi ammessi debbono essere compatibili con il carattere degli stessi.

Con l'eccezione degli edifici di nuovo impianto (tipologia 4), deve essere verificata la compatibilità dell'intervento in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad accogliere i nuovi usi, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, distributive e architettoniche. In particolare, gli usi ammessi sono quelli previsti:

- all'art. 10, sottoclasse "rf";
- art. 11, artigianale, sottoclasse "p2.1;
- art. 13 sottoclassi "tr1", "tr2" "tr4";
- art. 14 , "dc1", compresi bar e ristoranti;
- art 15, commercio "c2".

Le attività connesse con l'agricoltura sono ammesse laddove preesistenti.

Non sono ammesse le attività che necessitano di superfici utili tali da comportare l'abbattimento di muri portanti (interni e/o esterni) o di solai negli edifici di cui alle tipologie edilizie n. 1, 2, 3, 5, 6, 7 così come definite all'art. 58.

Art. 63 – Valorizzazione dei caratteri tipologici del centro storico

È prescritto il mantenimento di materiali, forme, elementi compositivi e decorativi originari e significativi degli edifici anche con il supporto dell'Abaco (Prof. Minucci).

Art. 63.1 – Valorizzazione del sistema fortificato delle mura del ricetto

La Tav. E individua l'intero sistema fortificato dell'antico nucleo storico mettendo in evidenza le parti in vista soggette a restauro conservativo.

Le parti inglobate negli edifici esistenti, in sede di intervento sugli edifici interessati, debbono essere conservate e valorizzate. Gli edifici addossati alle mura, non ricadenti nelle tipologie edilizie nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7 dovranno essere demoliti con eventuale ricostruzione secondo le prescrizioni di cui all'art. 58.8.2.

Il progetto per interventi superiori alla manutenzione straordinaria sugli edifici interessati dall'eventuale presenza di resti della cinta fortificata – così come desumibili dalla citata tav. E - dovranno contenere il dettagliato rilievo dello stato di fatto, anche fotografico, delle preesistenze corredato dalla dichiarazione del professionista incaricato nella quale si dà atto dell'esistenza/inesistenza di resti della cinta.

Art. 63.2 – Valorizzazione dei cortili e delle aree verdi

Nei cortili non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi. Le aree libere dall'edificato debbono essere mantenute a verde con essenze arboree/arbustive autoctone.

Le alberature presenti debbono essere conservate; quando, per giustificati motivi, debbano essere abbattute la demolizione è subordinata alla loro sostituzione con essenze analoghe.

I muri di recinzione esistenti, pur stratificati in epoche storiche successive, mantengono generalmente caratteri di originalità ed interesse e, pertanto, debbono essere salvaguardati. Sono soggetti ad interventi di manutenzione e risanamento conservativo; in caso di rifacimento dovranno essere realizzati con le forme e i materiali originari. Le loro coperture possono essere realizzate con il mattone posato di piatto o in una più articolata composizione a capanna o con l'uso di coppi.

All'interno delle corti non potranno essere realizzate nuove recinzioni. Per quelle eventualmente preesistenti all'intervento si dovrà provvedere alla demolizione o alla mitigazione dell'impatto con siepe viva.

Art. 63.3 – Valorizzazione delle facciate degli edifici

Le facciate degli edifici costituiscono gli elementi strutturanti della percezione visiva dei caratteri di qualsiasi parte dell'edificato, in modo particolare dei centri storici, mostrando la parte più facilmente "leggibile" della cultura degli abitanti che si sono succeduti e delle tecniche costruttive di un tempo.

Al fine di tutelare e valorizzare i caratteri particolari delle facciate delle diverse tipologie di edifici, non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e tipici della zona. In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non sia intonaco;
- intonaci plastici di qualsiasi genere;
- infissi in alluminio o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo, zoccolatura in lastre di pietra a pezzatura ridotta;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato e serrande in lamiera o a maglie zincate.

I paramenti murari di mattoni a vista, originari, dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio.

Le aggiunte e le modifiche apportate sulle facciate, incoerenti con la classe tipologica, dovranno essere rimosse in occasione di interventi sugli edifici interessati superiori alla manutenzione ordinaria.

Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi o autorimesse ai piani terra solo nelle unità edilizie in cui tale intervento si configura come riordino, riposizionamento, ripristino di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, rispetto a quanto ancora riconoscibili nelle attuali partiture, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). E' esclusa comunque la realizzazione di nuove aperture per autorimesse o passi carrai su spazi pubblici.

Art. 63.4 - Le finiture esterne degli edifici

Le finiture degli edifici debbono essere coerenti con quanto all'apposito Abaco (allegato all'Analisi di complessi e immobili di valore storico-artistico e ambientale del Centro Storico), e a quanto di seguito specificato.

a) Forometria

Le finestre degli edifici residenziali hanno una forma di tipo rettangolare, generalmente di larghezza compresa tra i 70 ed i 90 cm ed altezza tra i 110 ed i 130 cm; nei piani superiori le finestre possono presentare altezze minori ed avvicinarsi alla forma quadrata (70-80 cm).

b) Serramenti ed inferriate

I serramenti di porte e finestre esterni degli edifici sono generalmente di legno.

I serramenti delle finestre sono quasi sempre a due ante, così come le gelosie, anch'esse in legno e semplici nelle forme.

La parte trasparente delle finestre può essere suddivisa in riquadrature.

Più in particolare:

- i serramenti di porte e finestre devono essere di legno opaco o lucido, con vetri trasparenti.
- gli oscuramenti devono essere costituiti da gelosie ad anta battente; non sono ammessi avvolgibili.
- una eventuale verniciatura dei serramenti e delle gelosie deve essere realizzata con colori coerenti con la tradizione locale e con il Piano del Colore.
- è ammesso l'inserimento di vetro-camera nelle finestrate, purché vengano rispettati i commi precedenti.
- le inferriate alle finestre, quando presenti, sono da mantenere; nel caso di rifacimento, restauro o nuovo impianto è necessario rispettare le forme, il disegno ed i materiali originali. Il nuovo impianto è possibile solo quando interessi almeno l'intero piano dell'edificio per ogni facciata.

Nel caso di attività commerciali insediate negli edifici, la superficie vetrata dovrà essere posta a filo interno del serramento visibile dall'esterno.

c) Portoni e cancelli degli accessi carrai

Nell'ambito considerato sono presenti grandi portoni in legno per l'accesso ai cortili; in alcuni casi è invece presente un cancello in ferro.

Negli interventi manutentivi o di nuova realizzazione dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- i portoni degli accessi carrai devono essere in legno verniciato o con vena a vista;

- in caso di portoni preesistenti da rifare o restaurare dovrà utilizzarsi materiale dello stesso tipo e rispettare il disegno originale.
- i cancelli metallici saranno realizzati con profilati in ferro pieno, a disegno semplice con bacchette verticali (sono esclusi gli scatolati).
- le porte dei box e dei garage devono essere in legno; è ammesso l'utilizzo di porte basculanti con struttura in metallo, rivestite in legno.

d) Balconi e ringhiere

I balconi tradizionali sono realizzati con lastra in pietra poggiante su modiglioni in pietra di semplice fattura; alcuni hanno modiglioni di forma più elaborata (diffusi a fine Ottocento ed inizio Novecento).

Le ringhiere sono di diversa fattura, alcune semplici e lineari, altre più ricercate.

In particolare:

1. per i balconi esistenti, in pietra o in legno, è ammesso il restauro con la sostituzione delle parti mancanti o ammalorate con il medesimo materiale.
2. i balconi di nuova realizzazione, laddove consentiti, dovranno avere forma e dimensioni coerenti con l'edilizia tradizionale. Le solette dei balconi potranno essere realizzate in pietra oppure in legno; è consentito realizzare solette in materiale cementizio esclusivamente se di spessore uguale o inferiore ai 10 cm.
3. i modiglioni dei balconi, se presenti, sono da mantenere e conservare; in caso di sostituzione, essi dovranno avere forma e dimensioni coerenti con quelli dell'edilizia tradizionale.
4. le ringhiere di nuova fattura, il cui disegno dovrà riferirsi a quello dell'edilizia tradizionale, possono essere realizzate esclusivamente con elementi in ferro a bacchette piene rette verticali a disegno semplice poste ad intervallo regolare, in legno o in ghisa, in relazione alla tipologia dell'edificio di appartenenza. Non è consentito l'utilizzo di scatolato.
5. non è consentita la realizzazione di parapetti pieni o traforati né in materiali lapidei né in laterizio.
6. è consentito il riutilizzo di ringhiere d'epoca sia in ferro che in ghisa, solo se esteso a tutti i balconi della facciata interessata.
7. è consentita la verniciatura o riverniciatura delle ringhiere con colori conformi alle tradizioni locali ed alle disposizioni del Piano del Colore.

e) Coperture

Il rifacimento e il restauro dei tetti è consentito con strutture lignee del tipo di quelle preesistenti

I tetti debbono essere finiti con manto di coppi alla piemontese.

f) Rilievi ed ornati

Una parte considerevole degli edifici presenta decorazioni e rilievi tradizionali, principalmente cornici a contorno di porte e finestre, fasce marcapiano o ad angolo, cornici sotto-gronda, lesene, bugne, etc.. Tali decorazioni sono nella maggior parte dei casi in rilievo oppure semplicemente tinteggiate.

In caso di intervento sulle strutture interessate da decorazioni, queste debbono essere mantenute e valorizzate.

Le cornici a contorno di porte e finestre debbono essere tinteggiate in conformità con quanto prescritto dal piano del colore e nel rispetto delle tradizioni locali.

g) Accessori

Le gronde degli edifici debbono essere di sezione tonda in rame. I pluviali, le scossaline ed i faldali debbono essere dello stesso materiale.

I camini con decorazioni in pietra oppure in mattoni esistenti debbono essere mantenuti; in caso di realizzazione di nuovi camini essi dovranno essere in conformità con le tradizioni degli edifici locali, con la testa in mattoni a vista o intonacata e con cappello in mattoni o in coppi.

Gli abbaini devono essere mantenuti con le caratteristiche esistenti.

h) Zoccolature

Gli edifici presentano diverse tipologie di zoccolature, principalmente realizzate con intonaco lavorato al frattazzo medio e grosso, sono altresì presenti zoccolature in pietra ottenute con blocchi o lastre di pietra di Luserna.

Sono consentite esclusivamente zoccolature con altezza massima di 60 cm, realizzate con intonaco osmotico o in pietra di Luserna a lastra intera, in relazione alla tipologia dell'edificio di appartenenza.

i) Vetrine

Le vetrine dei negozi non dovranno superare in altezza l'imposta della volta o del solaio interno ed in larghezza la dimensione delle aperture originarie presenti. I materiali ammessi sono: legno verniciato a biacca o con impregnante scurito (sono

escluse vernici trasparenti e traslucide), ferro o alluminio verniciati a smalto con sezioni curve di tipo tradizionale; sono inoltre ammesse specchiature senza telaio.

Per l'eventuale chiusura delle vetrine, gli antoni in legno e le vetrate antisfondamento sono da preferirsi alle serrande avvolgibili (ammesse solo se a filo con il serramento e a scomparsa). Oltre all'uso dei cristalli antisfondamento, che non necessitano di protezione, sono ammesse saracinesche a maglie (con cassonetti interni o, se a scorrimento laterale, con incasso nelle spallette in muratura).

Non sono ammesse vetrine di nuova installazione poste ad angolo;

Le vetrine in contrasto con le presenti prescrizioni dovranno essere rimosse in occasione di interventi superiori alla manutenzione ordinaria sull'edificio interessato.

1) Insegne

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

Le insegne a bandiera sono ammesse solo per gli edifici classificati nelle tipologie edilizie 1, 2, 3, solo se indicanti attività di pubblico interesse e solo se non occultano o disturbano l'apparato decorativo dell'edificio. In particolare le insegne a bandiera devono essere poste ad almeno m. 2,40 d'altezza con sporgenza non superiore a m. 0,60 e non essere luminose.

Sono inoltre ammesse insegne a pannello non luminose, con sporgenza dal muro non superiore a cm 2, poste fra gli stipiti delle vetrine o su muri pieni; la forma i colori e le dimensioni in altezza e larghezza dovranno essere valutate dall'U.T.C. in relazione alle caratteristiche della facciata.

Le insegne in contrasto con le presenti prescrizioni dovranno essere rimosse in occasione di interventi superiori alla manutenzione ordinaria sull'edificio interessato.

Art. 64 - Ex annessi agricoli

Gli ex annessi agricoli rilevati sono presenti in tutte le tipologie edilizie di cui al precedente art. 58 con l'eccezione di quelle contraddistinte con i numeri 7 e 8.

Definizione

Costruzioni in muratura, in genere coeve degli edifici principali, con almeno tre lati chiusi, che si elevano per uno o due piani fuori terra anche se privi di orizzontamenti, non destinati ad abitazione e/o ad attività produttive ma a servizio di queste.

Prescrizioni

Le strutture edilizie che rispondono ai requisiti di cui sopra potranno essere oggetto di interventi trasformativi per renderli idonei ad ospitare le funzioni definite all'art. 62. La loro coerenza con il contesto dovrà essere dimostrata con elaborati grafici, documentazione fotografica oltre che con eventuale documentazione storica.

Quando compatibile con la destinazione d'uso, debbono essere conservate e valorizzate le grandi aperture, mantenendo la scansione degli elementi della muratura principale.

L'eventuale chiusura con tamponamenti o superfici vetrate dei lati aperti deve garantire la leggibilità delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie; a tal fine la chiusura deve essere arretrata al filo interno della muratura originaria che deve essere mantenuta in mattoni a vista stuccati a raso.

L'eventuale apertura di porte e finestre, anche sui lati chiusi, dovrà avvenire nel rispetto delle dimensioni delle aperture presenti negli edifici contermini e con le stesse geometrie di facciata.

Le coperture saranno quelle preesistenti quando coerenti con il contesto e comunque saranno realizzate con tetti a capanna o a padiglione con manto in coppi, anche in ragione delle tipologie delle coperture degli edifici contermini e, comunque, appartenenti alla stessa classe tipologica.

I materiali utilizzati per le finiture dovranno essere coerenti con quelli contermini e, comunque, con quelli della classe tipologica di appartenenza.

TITOLO III - TABELLE E SCHEDE

Art. 65 - Tabelle

Le Tabelle che, in fascicolo a parte, rappresentano la parte speciale del testo delle presenti N.d.A., riportano per ciascuna Parte del territorio rientrante nelle categorie A, B, C, D, E, F, e relative sottocategorie, come al precedente art. 7, le seguenti indicazioni:

- la localizzazione geografica della Parte, ovvero la funzione che maggiormente la contraddistingue, ovvero l'una e l'altra cosa insieme, tenuto conto dell'Ambito (1, ovvero 2) di appartenenza della Parte stessa;
- gli obiettivi che la II Variante Generale di P.R.G.C. stabilisce per ogni Parte;
- la scelta effettuata dalla II Variante Generale di P.R.G. per la Parte, fra due diversi strumenti di attuazione: intervento diretto o intervento convenzionato;
- le destinazioni d'uso ammesse per la Parte;
- i tipi di intervento consentiti;
- i vincoli edilizi stabiliti per ciascuna Parte, con le prescrizioni aggiuntive, ove necessario, per la peculiarità delle singole Parti .
- per le Parti di categoria "E", è aggiunto un Foglio riportante l'estratto cartografico delle cascine individuate come Beni Culturali e Ambientali e Storico Paesaggistici, con l'indicazione delle classi tipologiche di appartenenza e delle specifiche caratteristiche edilizie cui si riferiscono le prescrizioni, contenute nel Capo VI delle presenti N.d.A.

Art. 66 - Schede dei servizi pubblici

Le schede dei servizi pubblici allegate alle presenti N.d.A., riportano in modo sintetico i dati relativi ai servizi pubblici di interesse locale ex art. 21 della L.U.R. (solo in Ambito 1) e di interesse generale ex art. 22 della L.U.R. (solo in Ambito 2).

I dati che consentono l'individuazione delle Parti destinate a servizi pubblici sono:

- il codice numerico riferito alla cartografia della II Variante Generale di P.R.G. per i servizi di interesse locale con la specificazione nella scheda del tipo di servizio (alla residenza, alla produzione, alle attività direzionali-commerciali);
- la destinazione d'uso;
- l'estensione.

Fatte salve eventuali precisazioni contenute nelle Schede l'edificazione nelle Parti riservate a servizi pubblici ed attrezzature a livello comunale (ex art. 21 della L.U.R.) e generale (ex art. 22 L.U.R.), può essere promossa non solo da parte di operatori pubblici ma anche da enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti tecnologici e dalle Società di capitale, a prevalente capitale pubblico locale, che gestiscono servizi pubblici. I privati possono intervenire esclusivamente in diritto di superficie e tramite la stipula di una convenzione che, in accordo con il Comune, stabilisca normativamente le condizioni d'uso degli impianti e delle attrezzature da realizzare.

Fatti salvi in ogni caso i vincoli di legge specifici e quelli di cui al Capo V delle presenti N.d.A., la realizzazione di edifici ed impianti emergenti da terra è soggetta esclusivamente al rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e delle confrontanze tra le edificazioni.

Le recinzioni sono ammesse solo se a giorno e se rispettose del contesto ambientale.

In attesa dell'attuazione delle previsioni della II Variante Generale di P.R.G. gli edifici eventualmente esistenti nelle Parti destinate a servizi, possono essere sottoposti soltanto a interventi di manutenzione straordinaria (b), di risanamento e restauro conservativo (c) e di demolizione (h).

TITOLO IV- NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 67 - Cave

La II Variante Generale di P.R.G. non prevede nuove aree di coltivazione o la riattivazione di cave abbandonate. Sono invece fatte salve, nel rispetto delle precisazioni di cui alle Tabelle, le autorizzazioni deliberate dalla Giunta Regionale e sempreché le stesse rispettino i dettati di cui alla L.R. 22.11.1978 n. 69.

Art. 68 - Decadimento dei vincoli

I vincoli derivanti da pozzi di presa idropotabile, fasce di rispetto stradale, cimitero, anche non risultanti dalla cartografia della II Variante Generale di P.R.G., si intendono abrogati qualora siano state rimosse con le prescritte procedure le cause che li avevano determinati

Art. 69 - Validità degli Strumenti Urbanistici Esecutivi

Per le Parti del territorio, o loro porzioni, assoggettate a S.U.E., approvati precedentemente alla data di approvazione della II Variante Generale di P.R.G.C. prevalgono le prescrizioni contenute nei rispettivi S.U.E., fino al termine della loro validità.

Art. 70 - Deroghe

Con la procedura di cui all'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta regionale, si può derogare alle prescrizioni della II Variante Generale di P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, purché siano rispettate le precisazioni della circolare P.G.R. del 30/12/1991 n. 21 U.R.E.

La deroga per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondente ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le Parti del territorio comunale dalla II Variante Generale di P.R.G.C.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso, da cui deriva il pubblico interesse .

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio dei poteri di deroga, non può essere di durata inferiore ai 20 anni.

Art. 71 - Adattamenti

In presenza di errori materiali tanto nel testo delle presenti N.d.A., nelle Tabelle e nella cartografia della II Variante Generale di P.R.G., si possono apportare correzioni con regolare delibera comunale, senza che ciò comporti variante alle disposizioni della II Variante Generale di P.R.G.C. adottate o approvate; a questo fine si richiamano i disposti del 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.U.R.

Art. 72 – Vincolo all'edificazione nelle aree a rischio di esondazione

Nelle "aree potenzialmente esondabili", perimetrate nella tavola cartografica denominata tavola "G7" non saranno consentite nuove opere o nuove costruzioni in assenza di preventiva attuazione e collaudo degli interventi di minimizzazione del rischio.

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb2 e relative sottoclassi, può avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui al paragrafo 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

Per tali interventi si fa riferimento alla tavola "H6-1" - "Carta schematica degli interventi sul Torrente Sangone e sulla rete idrografica minore" allegata allo studio idrogeologico del P.R.G.C.

In assenza di realizzazione e collaudo degli interventi di difesa spondale, saranno esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con modesto aumento del carico antropico, salvo quanto previsto dall'art. 39 delle N.d.A del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

In presenza d'interventi di difesa spondale realizzati e collaudati saranno ammessi, nelle "parti del territorio" protette dal rischio d'esondazione, tutti gli interventi consentiti dal P.R.G.C., a fronte d'indagine idrogeologica specifica per gli interventi

oggetto di S.U.E. o di richiesta di Permesso di Costruire per completamento edilizio, da allegare all'istanza quale documento fondamentale, che ne specifichi nel dettaglio le condizioni che ne consentono l'attuazione.

Si richiamano integralmente le specificazioni, vincoli e prescrizioni di cui alla precitata Tav. "G7", come meglio specificato negli elaborati G1, G9 e G10.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, si rimanda a quanto previsto dall'art. 31 della L.R. n. 56/77.

Art. 73 - Eliminazione delle barriere architettoniche

E' compito del Comune e specificatamente del Sindaco, far rispettare la normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche, come d'altra parte esplicitamente previsto dall'art. 91 octies della L.U.R., articolo che nelle presenti N.d.A. si intende interamente richiamato .

Art. 74 - Allevamenti zootecnici anche industriali

In assenza di specifica Variante allo Strumento Urbanistico che riconosca l'utilità di assentire apposite strutture ed attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, non è consentito il loro insediamento entro il territorio comunale di Rivalta di Torino .

Art. 75 - Autorizzazioni della Regione per impianti industriali, artigianali e per insediamenti commerciali e terziari

Gli impianti industriali e artigianali e gli insediamenti commerciali e terziari di nuovo intervento sono soggetti alle disposizioni, di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10 dell'art. 26 della L.U.R. e s. m., tenuto anche conto di eventuali impianti preesistenti

Art. 76 - Attività industriali a rischio di incidente rilevante

Al fine di garantire la compatibilità ambientale e territoriale degli insediamenti produttivi esistenti e in progetto, prevenendo gli incidenti rilevanti connessi alla presenza di determinate sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente, si applicano le disposizioni di cui alla seguente normativa vigente e s.m.i.:

- D.Lgs. 334/99;
- D.M. 9/5/2001;

- PTCP Vigente approvato con D.C.R. 291/26243 del 1/8/2003, successiva variante adottata con D.C.P. 26817 del 20/7/10 e variante "Seveso" approvata con D.C.R. 23-4501 12/10/2010
- Linee Guida regionali approvate con D.G.R. n.17-377 del 26 luglio 2010

Sul territorio comunale è localizzato uno stabilimento a rischio di incidente rilevante soggetto agli obblighi di cui agli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 334/99:

- AVIO S.p.A con sede in Via I Maggio, 56

Pertanto, ai sensi degli art. 1 e 4 del D.M. 5/9/2001 è stato redatto in allegato alla II Variante Generale al P.R.G.C. *l'Elaborato Tecnico RIR*, contenente l'analisi degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili esistenti sul territorio comunale, la verifica della compatibilità dell'insediamento produttivo a rischio di incidente rilevante e le prescrizioni da introdurre nelle schede normative al fine di limitare o prevenire accostamenti critici.

Nel dettaglio, nelle aree industriali e logistiche esistenti, in progetto o in trasformazione, dovrà essere analizzata e certificata la compatibilità della tipologia di attività produttiva in essere e in progetto con gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili presenti sul territorio individuati nell'Elaborato Tecnico RIR allegato alla presente Variante Generale al P.R.G.C., conformemente alla normativa vigente (D.Lgs. 334/99, D.M. 9/5/2001, P.T.C.P., Linee Guida regionali approvate con D.G.R. n.17-377 del 26 luglio 2010) e s.m.i.

In particolare dovrà essere redatta una relazione di analisi contenente la descrizione e le quantità delle sostanze pericolose presenti di cui all'allegato 1 parti 1 e 2 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i., le caratteristiche del processo produttivo e l'impatto sulla viabilità esterna dell'attività.

Le attività soggette a normativa Seveso, in caso di modifiche dell'assetto produttivo tali da comportare variazioni delle risultanze dell'analisi dei pericoli e conseguentemente modificare estensione e/o posizione delle aree di danno e delle aree di esclusione e di osservazione, dovranno verificare la compatibilità con gli elementi vulnerabili individuati nell'Elaborato Tecnico RIR allegato al PRGC, facendone comunicazione preventiva al Comune di Rivalta di Torino.

Per le zone ricadenti nelle aree di esclusione e di osservazione dello stabilimento soggetto a normativa Seveso sono state individuate nell'Elaborato Tecnico RIR le necessarie misure di prevenzione e di protezione al fine di mitigare i possibili effetti delle criticità rilevate, riportate nelle singole schede normative delle parti interessate.

Art. 77 – Impianti radioelettrici

L'installazione di nuovi impianti radioelettrici, compresi gli impianti per telefonia mobile

e di radiodiffusione nel territorio comunale, è subordinata alla presentazione da parte dei gestori di programmi localizzativi e alla predisposizione di un regolamento comunale degli impianti, da redigersi anche con l'ausilio di specifici Protocolli d'Intesa tra gli Enti pubblici interessati e i soggetti gestori del servizio pubblico di telefonia cellulare e di teleradio-comunicazione

Il Regolamento comunale, approvato dal relativo Consiglio dovrà garantire la razionalizzazione, l'idonea localizzazione dei nuovi impianti e gli interventi di riqualificazione ambientale degli impianti esistenti e dovrà definire la carta delle aree sensibili e delle aree neutre e di attrazione o di installazione condizionata degli impianti.

L'installazione degli impianti è sempre subordinata al parere A.R.P.A., al rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti che regolano la materia, e del contesto ambientale.

Art. 78 – Prescrizioni di carattere geologico e idraulico

I progetti relativi agli interventi di nuova edificazione, dovranno contenere le analisi di carattere geologico e geotecnico previste dalla normativa vigente.

Il relativo progetto dovrà essere corredato degli elaborati di cui al D.M. 11.03.1988 n. 47.

Gli insediamenti che conferiscono acque meteoriche direttamente o indirettamente in corsi d'acqua superficiali, dovranno garantire la portata massima fissata dall'Autorità competente e, in assenza, una portata non superiore a 40 l/s/ha.

Norme introdotte ex officio dalla Regione Piemonte con la D.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011 – Allegato "A":

Le prescrizioni sotto elencate riguardano l'analisi del dissesto e la classificazione di sintesi del rischio idrogeologico, a valere sui seguenti elaborati cartografici: Elaborato G6 – Carta geomorfologica e del dissesto, sc. 1:10.000, Elaborato G7 – Carta di sintesi della pericolosità geologica, sc. 1:10.000, Elaborato G9 e G10 – Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica con le zone normative di PRGC, Tavole nord e sud, sc. 1:5.000.

1 Sono riclassificati in Eb_A gli ambiti del concentrico comunale in sinistra orografica del T. Sangone soggetti a battenti idrici superiori a 40cm. Tali battenti sono desumibili dalla simulazione sulla vulnerabilità del territorio di cui all'Elaborato H5, adottato con D.C.C. n. 18 del 8 febbraio 2007 (aggiornamento novembre 2006);

2 Per quanto riguarda il settore di territorio posto tra la località Dojrone (zona di tutela ambientale e fascia di rispetto della viabilità) ed il confine con Orbassano, il

Comune di Rivalta dovrà, quanto prima, predisporre il corretto quadro del dissesto (e relativa Carta di Sintesi) in coerenza con quanto messo a punto dal limitrofo Comune di Orbassano. In via cautelativa tale settore territoriale si consideri inserito in classe geologica IIIa.

3 in corrispondenza della porzione di concentrico ubicata in idrografica sinistra del T.te Sangone, la fascia ineditata che si estende tra gli edifici esistenti ed il T.te Sangone, posta nelle classi IIIb₂A e IIIb₂B2 sugli elaborati G7 e G9, sia posta in classe IIIa; in carenza di specificazione da parte del Comune, può essere considerato come limite meridionale degli ambiti posti nelle classi IIIb₂A e IIIb₂B2, la linea continua che costituisce inviluppo dei lati sud delle aree di piano B3₄7, B3₅7, B3₄2, B3₆7, B3₇7, DE₄4, B3.7₈, DE₅4, DE₆4, S72, DC1;

4 analogamente è considerata in classe IIIa sugli El. G7 e G9 l'area di classe IIIb₂B3 che è totalmente ineditata (tavv G7 e G9);

5 la perimetrazione della classe IIIb₂B1 (situata ad ovest del concentrico nord Sangone) sia limitata a l'inviluppo dell'edificato esistente escludendo la parte ineditata più depressa; in particolare il Comune deve quanto prima verificare il reale andamento planimetrico del territorio, inserendo in classe IIIa la parte più depressa dell'area. Per la parte per cui si certifica la coerenza con la classe IIIb₂B1, il Comune è tenuto a redigere il 'cronoprogramma' degli interventi di messa in sicurezza previsto dalla Circolare 7/LP;

6 l'area di classe IIIb₃ posta in destra idrografica del T.te Sangone (campo sportivo) è limitata al solo edificio presente (ubicato in prossimità di Via Piossasco);

7 l'area di classe IIIb₃ posta in destra idrografica del T.te Sangone in Loc. Pasta sia posta in classe IIIa (se fossero presenti edifici, saranno posti in classe IIIb₄ in coerenza con quelli posti nel territorio di Orbassano);

8 il limite tra la classe IIb e la fascia di classe IIIa₁, che si estende in idrografica destra del T.te Sangone tra la porzione di territorio in classe IIIb₂C presso il confine con Bruino e la porzione in classe IIIb₃ adiacente al ponte di Via Piossasco, sia traslato ad una distanza di 150 m, ampliando conseguentemente la fascia in classe IIIa₁, dal ciglio superiore della scarpata che insiste sull'alveo del torrente ed è indicata con apposita simbologia (con relativa misura dell'altezza) sull'El. G7;

9 tra le prescrizioni relative alle sottoclassi IIIb₂D, IIIb₂E, IIIb₂F, IIIb₃, IIIb₄, si introduca nuovamente la prescrizione presente nelle corrispondenti classi della versione del novembre 2006 dell'El. G7 che recita "sarà preclusa la realizzazione degli interrati.

Inoltre:

- qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II, situate in prossimità dei settori perifluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza del Settore scrivente, ivi compresi tutti i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorchè intubati, dovrà essere supportato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo

quanto previsto dal d.m. 14/01/2008, anche da uno specifico studio idraulico aggiornato del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;

- ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i;

- l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

- le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIb per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità;

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

- le norme associate ai dissesti individuati sulla Tav. G6 devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18 bis, 23, 50 e 51 delle NdA del PAI;

- nelle porzioni di territorio di classe II, ed in quelle di classe III dove non sono presenti norme che ne escludono la fattibilità, la realizzazione di locali interrati deve rispettare un franco minimo di 1m tra il livello di massima escursione ed il piano calpestio.

Si sottolinea che le prescrizioni fornite dallo studio idrogeologico devono essere inserite tra le norme delle NTA.

L'Amministrazione Comunale predispone l'inserimento nel Piano Comunale di Protezione Civile di ogni area inserita in classe IIIb, ai sensi di quanto previsto dal Dlgs 112/98.

Vista l'entrata in vigore delle nuove norme tecniche emanate con il d.m. 14/01/2008 dal Ministero delle Infrastrutture, pubblicato sul Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4/02/2008, laddove nello studio e nelle norme viene fatto riferimento al d.m. 11/03/1988, deve essere fatto riferimento al d.m. 14/01/2008.

Art. 79 – Norme per le costruzioni antisismiche.

Il territorio di Rivalta di Torino risulta essere compreso nella zona 3 della classificazione sismica ai sensi della D.G.R. n.11-13058 del 19.01.2010 e successiva D.G.R. n.28-13422 del 01.03.2010 e s.m.i.

Le costruzioni i cui progetti delle strutture vengono depositati ai sensi dell'art.93 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., devono essere dimensionate in linea con le norme tecniche vigenti per le zone 3.

Ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i dovranno ottenere parere del competente ufficio tecnico regionale gli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché le lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione e le loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.
