

V O L P I A N O

**N U O V O
P R G**

Progetto approvato con D.G.R. n. 17 -29336 del 14/02/00

VARIANTE STRUTTURALE N. 6

ART. 17, 7° COMMA l.r. 56/77 E S.M.I.

Esperate le procedure i cui all'art. 15, 6° c. L.R. 56/77

Contenente modifiche e integrazioni richieste dalla Regione Piemonte

PROGETTISTI DEL PRG

arch. Carlo Alberto Barbieri
arch. Ennio Matassi

PROGETTISTI DELLA VARIANTE 6

dr. geol. Secondo Accotto
arch. Ennio Matassi

COLLABORATORI

arch. Carolina Giaimo
arch. Alberto Porro

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Procedimento:
Arch. Monica Veronese

CONSULENTI

dr. geol. Paola Magosso
dr. geol. Secondo Accotto
dr. agr. Dario Grua

SINDACO

ing. FRANCESCO GOIA

SEGRETARIO COMUNALE

dr. FAUSTO PAVIA

DATA VARIANTE : Ottobre 2004

NORME DI ATTUAZIONE (testo coordinato)

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. come modificato ed integrato dalla presente Variante generale predisposta ai sensi dell'art. 17, 3° comma della L.R. 56/77 (d'ora in avanti per brevità definito nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, abbreviato in N.PRG) norma e prescrive interventi relativi al territorio comunale, secondo gli obiettivi ed i criteri specificati nella Relazione illustrativa e le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.8.1942 n. 1150, 28.1.1977 n. 10, della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di conservare, recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e di ricomporre entro un telaio infrastrutturale scalarmente interconnesso le espansioni recenti sfrangiate, isolate o marginali si' da prefigurare l'immagine ed i limiti della città conclusa.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della Legge Regionale predetta, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del N. PRG.

Per attività di trasformazione urbanistica e edilizia deve a tal fine intendersi, nei limiti dispositivi delle leggi vigenti, l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni di uso di aree e edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge Regionale n. 56/1977 e sue successive integrazioni.

Art. 2 – SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica e edilizia deve, in ogni, caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione in ottemperanza alle norme e prescrizioni del N.P.R.G.

Il rilascio della concessione relativa a nuovo impianto è subordinato all'impegno, formalizzato ai sensi di legge da parte degli aventi titolo, alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del N.PRG sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma, non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del N.PRG quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela dell'incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente formalizzato ai sensi di legge alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 3 – ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia subordinata al rilascio della concessione, ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10 e dei disposti del successivo titolo II, fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme alle clausole e/o al termine per la rimozione delle opere e dei manufatti.

Art. 4 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEL NUOVO PRG.

Il N.PRG è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi, basati sui tipi di proprietà dei servizi cartografici della Regione Piemonte (1:10.000) e della Provincia di Torino (1:5.000) nonché elaborazioni alla scala 1:2000 e 1:1000 del Comune di Volpiano dal Catasto numerico e dalla cartografia numerica della Provincia di Torino.

Fanno parte integrante del progetto definitivo del N.P.R.G. i seguenti elaborati:

A. Allegati tecnici

AT1 – Stato di fatto del territorio comunale, degli insediamenti e del sistema infrastrutturale. (Parti 1, 2 e 3)	1: 5.000
AT2 – Analisi del tessuto edificato di impianto storico e documentario	scale varie
AT3 – Relazione geologico-tecnica a supporto del progetto del N.P.R.G. e successive integrazioni con allegate:	
-carta geomorfologica	1: 10.000
-carta di sintesi	1: 10.000
-carta delle aree inondabili	1: 10.000
- Relazione geologico-tecnica a supporto del progetto del N.P.R.G. riferita alle osservazioni della Regione Piemonte	
AT4 – Analisi del Paesaggio	scale varie
AT5 – Analisi agronomica	
Studio sulla valutazione delle aree di danno relative alle aziende a rischio con allegati tecnici n° 4 , 5 , 6 , 7 , 8 , 9	

B. Relazione illustrativa e suoi allegati ed appendice

B1 – Controdeduzioni alle osservazioni contenute nella Relazione d'esame della Regione Piemonte.

B2 – Controdeduzioni alle osservazioni presentate a norma dell'art. 15 comma 17 L.R. 56/77 ed allegati tecnici.

C. Cartografia

C1 – Tavole contenenti modifiche apportate in base alle osservazioni della Regione Piemonte.

Tav. 1 Inquadramento territoriale	1: 25.000
Tav. 2.1./2.2. – Viabilità e vincoli	1: 5.000
Tav. 3.1./3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale	1: 5.000
Tav. 4.1 Centro Storico ed Aree di contorno	1: 1.000
Tav. 4.2 dx/sx Assetto urbanistico del Centro abitato	1: 2.000
Tav. 4.3 Nuclei rurali	1: 2.000

D. Norme di Attuazione (Testo Coordinato) e Tabelle di Sintesi modificate in base alle osservazioni della Regione Piemonte.

Gli elaborati di cui alle lettere A e B hanno contenuto illustrativo fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti Norme.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala più' dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati fatte salve diverse disposizioni delle presenti Norme.

Facendo richiamo a quanto specificato ai commi successivi, il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati della Variante parziale n° 4 che contengono anche le modifiche introdotte con le Varianti parziali n° 1, 2, 3. Essi sono:

– Relazione illustrativa.	
– Norme di Attuazione (testo coordinato)	
– Tabelle riepilogative (testo coordinato)	
Tav. 3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale	1: 5.000
Tav. 4.1 – Centro Storico ed Aree di contorno	1: 1.000
Tav. 4.2 lato destro Assetto urbanistico del Centro abitato	1: 2.000
Tav. 4.2 lato sinistro Assetto urbanistico del Centro abitato	1: 2.000
Tav. 4.3 Nuclei rurali	1: 2.000

Fascicolo delle controdeduzioni con allegata tavola di individuazione topografica

Laddove specificamente indicato nelle presenti norme, le illustrazioni degli interventi previsti dalla Variante 4 contenute nella Relazione assumono contenuto normativo.

Facendo richiamo a quanto specificato ai commi successivi, il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati della Variante parziale n° 5 che contengono anche le modifiche introdotte con le Varianti parziali n° 1, 2, 3, 4. Essi sono:

1. Relazione illustrativa
2. Norme di Attuazione, testo coordinato
3. Tabelle di sintesi, testo coordinato

4. Tav. 4.1 – Centro storico e aree di contorno in scala 1:1.000
5. Tav. 4.2dx e Tav. 4.2 sx – Assetto urbanistico del Centro Abitato in scala 1: 2.000
6. Tav. 4.3 – Nuclei rurali
7. Tav. 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale in scala 1: 5.000 – Estratti C1, C2, C4.
8. Localizzazione delle osservazioni e delle modifiche apportate al PRG – in scala 10.000
9. Controdeduzioni alle Osservazioni al progetto preliminare.

Il PRG si intende modificato e integrato dagli elaborati della Variante strutturale n° 6 avente per finalità la “Verifica di compatibilità idraulica dello strumento urbanistico vigente” mediante la redazione, ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, della Relazione geologico-tecnica come previsto dalla D.G.R. n.31-3746 del 6 agosto 2001 e dalla D.G.R. n.45-6656 del 15 luglio 2002. Essi sono:

Elaborati geologici, contenenti modifiche e integrazioni conseguenti ai rilievi della Regione Piemonte:

- ***Relazione geologico-tecnica a supporto della verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica (ai sensi della Circ. P.G.R. 8/5/96 n°7/Lap)***
- ***Tav. 1g – Carta geologica*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 2g – Carta geomorfologica*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 3g – Carta geoidrologica*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 4g – Carta dell’acclività*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 5g – Carta delle opere di difesa idraulica censite (SICOD)*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 6g – Carta dell’evento alluvionale del Novembre 1994*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 7g – Carta litotecnica*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 8g – Carta di Sintesi*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 9g – Raffronto tra il PRG vigente e la Carta di Sintesi redatta in base alla Circ. P.G.R. 7/LAP per il territorio comunale*** ***in scala 1:10.000***
- ***Tav. 10g – Raffronto tra il PRG vigente e la Carta di Sintesi redatta in base alla Circ. P.G.R. 7/LAP per il Centro abitato*** ***in scala 1: 5.000***

Elaborati urbanistici, contenenti modifiche e integrazioni conseguenti ai rilievi della Regione Piemonte:

- ***Relazione illustrativa¹***
 - ***Tavv. 2.1 e 2.2 – Viabilità e vincoli*** ***in scala 1: 5.000***
 - ***Tav. 4.2dx e Tav. 4.2 sx – Assetto urbanistico del Centro abitato*** ***in scala 1: 2.000***
- ***Norme di Attuazione, testo coordinato***
- ***Localizzazione delle osservazioni e delle modifiche apportate al PRG*** ***scala 1:10.000***
- ***Controdeduzioni alle Osservazioni al progetto preliminare.***
- ***Controdeduzioni alla Relazione di Esame***
- ***Modifiche e integrazioni di Norme di Attuazione e Relazione illustrativa apportate a seguito dei rilievi della Regione Piemonte***

¹ Non contiene la correzione segnalata dalla Relazione istruttoria in quanto propriamente riportata nel fascicolo dal titolo: “***Modifiche e integrazioni di Norme di Attuazione e Relazione illustrativa apportate a seguito dei rilievi della Regione Piemonte***”

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL NUOVO P.R.G.

CAPO I – SVILUPPO OPERATIVO DEL NUOVO P.R.G..

Art. 5 – AMBITI DI INTERVENTO URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale, al fine di:

- assicurare una equilibrata ed efficace organizzazione funzionale, ambientale e formale degli spazi pubblici, dei suoli e dei tessuti privati edificabili e trasformabili;
- favorire la fattibilità degli interventi edificatori e la contestuale realizzazione delle infrastrutture, del verde e degli altri spazi pubblici;
- perequare i vantaggi e gli svantaggi economici fra i proprietari degli immobili e gli operatori degli interventi; delimita, nei casi di significativi interventi di nuovo impianto o ristrutturazione urbanistica, parti del territorio comunale anche non contigue denominate "Ambiti di intervento urbanistico" nei quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva formazione di S.U.E. di iniziativa privata e se necessario pubblica, ai sensi del successivo articolo. 7.

Il P.R.G. stabilisce l'indice di edificabilità territoriale massimo da applicarsi alla intera superficie territoriale dell'Ambito, incluse le aree, gli immobili e le infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, previste dal P.R.G. stesso. Tale indice, di norma, coincide con quello delle parti dell'Ambito oggetto dei SUE; qualora siano previsti dal Piano indici differenti (superiori od inferiori) per parti specifiche dell'Ambito, l'edificazione complessiva degli immobili nell'ambito non potrà superare l'indice massimo dell'Ambito stesso.

Per ogni Ambito di intervento urbanistico, l'attività edificatoria è articolata ed attuata per Unità minime di intervento. La delimitazione di ciascuna Unità minima ed il loro numero è indicato dal P.R.G.; la Civica Amministrazione, con apposito atto deliberativo, per comprovate opportunità operative, può individuare diversamente tale delimitazione fermo restando l'equivalente raggiungimento delle finalità del P.R.G. e dell'organizzazione urbanistica-ambientale ed edilizia dell'Ambito urbanistico di intervento.

L'impianto degli spazi pubblici cartograficamente individuato dal P.R.G., costituisce condizione inderogabile alla trasformazione urbanistica e per la valutazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al successivo art. 7; sono fatte salve marginali variazioni dovute alla correzione di errori materiali dello stato di fatto verificato in sede esecutiva.

Viene definita "utilizzo edificatorio" il prodotto fra l'indice di edificabilità territoriale d'Ambito e la superficie dell'Ambito stesso così come delimitato dal P.R.G.

La concentrazione della utilizzazione edificatoria nelle parti di territorio destinate alla edificazione dai SUE, dovrà risultare da specifico atto di asservimento in cui sia sancito che tale area non sarà più disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria nell'ambito della vigenza del P.R.G., fatta salva quella necessaria alla realizzazione dei servizi ed urbanizzazioni di cui all'art. 51 della L.U.R. 56/77.

Le utilizzazioni edificatorie definite nei SUE relative alle aree ed immobili privati ed agli spazi pubblici, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli, con l'atto di asservimento sopra richiesto.

All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo, può essere utilizzato lo strumento del Comparto di Intervento ai sensi dell'art. 46 della LUR 56/77.

Art. 6 – COORDINAMENTO PROGETTUALE URBANISTICO

Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato fra parti di territorio attigue o comprendenti opere di urbanizzazione comuni o complesse l'Amministrazione Comunale può richiedere l'obbligo di coordinamento progettuale fra alcuni strumenti urbanistici esecutivi ed unità minime di intervento.

Il coordinamento progettuale, che dovrà avvenire attraverso una proposta progettuale non avente valore di SUE, potrà essere formato dalla Pubblica Amministrazione oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% degli immobili oggetto del coordinamento. In quest'ultimo caso qualora la Pubblica Amministrazione facesse proprio il documento di coordinamento, esso diventerà cogente nei confronti della successiva elaborazione dei SUE in esso compresi e delle relative convenzioni.

Ciascun SUE deve garantire, in maniera autonoma, i rapporti tra spazi pubblici e spazi privati nella misura prevista dal P.R.G. e rispettare le quantità di edificazione ad esso attribuite.

I tempi per la elaborazione e l'approvazione dei singoli SUE, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono anche essere diversi e separati.

Il coordinamento progettuale può essere richiesto dal Comune anche sulle aree di completamento specificate dal N.P.R.G. nelle tabelle di sintesi. In tal caso il documento di coordinamento fatto proprio dalla A.C. diventa cogente nei confronti delle singole concessioni edilizie, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma.

CAPO II – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 7 – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

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

Ove ricorrano i termini di legge l'operatività del nuovo P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma Pluriennale di attuazione di cui agli artt. 34 e 35 della l.r. 56/77 e s.m.i..

Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE), di cui all'art. 32 della L.R. n. 56/77, sono:

- I piani particolareggiati (P.P. e P.I.P.) di cui agli articoli 38, 39, 40 e 42 della citata L.R.
- I piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alle Leggi 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni e art. 41 della L.R. 56/77
- I piani di recupero (P.d.R.) di cui gli artt. 41 bis e 43 della L.R. 56/77.
- I piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata.
- I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. citata.
- I programmi organici di cui all'art. 16 della legge 179/1992.

In sede di attuazione del nuovo P.R.G. e dei relativi SUE il Comune può provvedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti di intervento a norma con i contenuti, le definizioni e le procedure dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono di norma definite e delimitate dal nuovo P.R.G.. Tuttavia il Comune, ai sensi dell'art. 17, 8° c della l.r. 56/77 e s.m.i., può (con specifiche deliberazioni consigliari soggette al solo controllo di legittimità) delimitare ulteriori porzioni di territorio ed assoggettarle alla formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata nonché modificare (ove consentito dalla legge) il tipo di SUE ove specificamente imposto dal nuovo P.R.G.: ciò in relazione a quanto ulteriormente precisato dalle presenti norme rispetto alle varie classi di destinazione d'uso dei suoli. Con riferimento al precedente art. 5 delle presenti norme e con gli stessi presupposti e procedure del citato art. 17 della l.r. 56/77 è ammessa la limitata modificazione degli Ambiti di intervento individuati dal nuovo P.R.G. sulla scorta dei seguenti criteri e prescrizioni:

1) possibilità di articolazione in sub ambiti (unità minime di intervento) sottoposti a strumenti di pianificazione distinti, purchè:

- si dia luogo ad insediamenti unitari ed autonomi in rapporto alle opere di urbanizzazione primaria ed all'allacciamento delle stesse alle reti tecnologiche urbane;
- la trasformazione di ciascuna subarea non risulti pregiudizievole a quelle successivamente eseguite sia in rapporto all'accessibilità, che dovrà sempre avvenire tramite il telaio infrastrutturale cartografato dal nuovo P.R.G., sia in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle norme costruttive del Regolamento Edilizio e del Codice Civile ove applicabili;
- ciascun insediamento sia presupposto alla realizzazione per lotti funzionali del telaio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria cartografate dal nuovo P.R.G. dando priorità ai corridoi attrezzati che ne garantiscono l'accessibilità diretta ed agli spazi per attrezzature.

2) riduzione della estensione delle aree perimetrate come unità minime di intervento dal P.R.G. negli ambiti urbanistici di cui al precedente art. 5 in misura non superiore al 20 % al fine di tener conto dello stato di fatto e di compromissione fondiaria in atto. In tal caso le aree di risulta saranno edificabili con intervento diretto (se non sottoposte da P.R.G. e dalle presenti Norme ad ulteriori vincoli o prescrizioni) applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di edificazione territoriale stabiliti per il SUE ed aventi pertanto, in quel caso, valore di parametro fondiario, ferma restando l'applicazione di quanto previsto per servizi e strade al successivo art. 24.

I criteri di flessibilità degli interventi illustrati ai precedenti punti 1 e 2 si applicano anche alle aree residenziali e produttive (industriali, artigianali e terziarie) esterne agli ambiti definiti dal N.PRG per le quali il ricorso a SUE è prescritto dalle presenti norme e/o nelle Tabelle riepilogative allegate.

Ai fini della formazione ed attuazione dei SUE si applicano, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, le seguenti specificazioni e disposizioni:

1. Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)

L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati. La cessione delle aree di urbanizzazione primaria riguarderà le aree di sedime in proprietà comprese nella viabilità e/o nei corridoi attrezzati definiti dal nuovo P.R.G. le quali concorrono alla definizione delle quantità

di volume o superficie edificabile in applicazione dell'indice territoriale. La viabilità interna di lottizzazione principale è ceduta al Comune contestualmente alla stipula o al rilascio della concessione. La cessione gratuita delle aree necessarie per il rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria definite dall'art. 51 della L.R. n 56/77 riguarderà i sedimi e gli spazi delimitati nella cartografia del nuovo P.R.G. all'interno degli Ambiti urbanistici di intervento ed individuati con sigle S o SI dal P.R.G.; pertanto il PEC sarà esteso alla parte da dismettere, anche se non contigua fisicamente, determinandosi così la possibilità di un perimetro anche non unitario del PEC stesso ("arcipelago"). La cessione potrà riguardare altresì eventuali ulteriori spazi di arredo urbano qualora definiti dallo strumento esecutivo.

Ciascuna delle aree preordinate da PEC dovrà essere comunque dotata almeno di uno standard minimo funzionale per i parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. n 56/77 e s.m.i.; la quota residua fino alla concorrenza del 100% della predetta dotazione complessiva degli standard di legge, dovrà essere reperita negli spazi Sa, Sv o Sla, Slv (a seconda delle destinazioni competenti) individuati dal P.R.G. nell'Ambito di intervento urbanistico.

La superficie dismessa ai sensi dei commi precedenti deve concorrere alla realizzazione dell'impianto urbanistico dello spazio pubblico e d'uso pubblico, previsto dal nuovo P.R.G. negli Ambiti di intervento urbanistico, per parti funzionalmente fruibili e prioritariamente pertinenti all'intervento oggetto dei PEC dell'Ambito. Per le superfici destinate a verde pubblico, in sede di convenzione, la manutenzione verrà posta a carico dei privati per tutta la durata stabilita al successivo art. 10

La superficie dismessa eventualmente ricadente all'esterno del perimetro dei P.E.C., ma all'interno dell'Ambito di intervento urbanistico, concorrerà al calcolo della volumetria (o della superficie) edificabile.

Nelle aree ove è ammessa la composizione di diverse classi di destinazione, alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dal già citato art. 21 della L.R. n 56/77.

Per le aree produttive di carattere industriale e/o terziario si richiama in quanto applicabile l'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/1977 nonché quanto stabilito al successivo art. 62.

Non è comunque consentita la monetizzazione delle aree da dismettere ai sensi dei commi precedenti ed a seguito dell'attuazione del P.R.G. a mezzo di PEC.

2. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP)

Detti piani vengono redatti dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. n 56/77.

3. Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Tale piano può essere redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della l.r. 56/77 con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della medesima legge con riferimento a qualunque area di nuovo impianto residenziale (zona normativa RN) in conformità con il penultimo comma del successivo art. 26 delle presenti NdA.

4. Piani di Recupero (P.d.R.)

Riguardano prioritariamente gli ambiti di intervento coordinato perimetrati dal nuovo P.R.G. negli ambiti normativi di cui ai successivi artt. 18, 19 e 20, nonché i casi ove il ricorso alla redazione del P.d.R. è espressamente previsto dalle presenti norme.

Formazione ed attuazione del Piano di Recupero sono disciplinate dall'art. 43 della L.R. n 56/77 e dall'art. 41 bis della medesima legge.

Ai fini della determinazione delle quantità minime di standard urbanistici prescritte dall'art. 21 della l.r. 56/77 si stabilisce che nelle aree di tipo RCS (Centro Storico) ed RS (aree di contorno) gli spazi a ciò destinati in attuazione dei P.d.R. vengano conteggiati a norma dell'art. 4, punto 2 ultimo comma del DM 1444/68 in misura doppia di quella effettiva, con riferimento alla sola destinazione residenziale.

Le dotazioni e gli spazi suddetti verranno reperiti nelle aree di intervento mediante asservimento ad uso pubblico, a norma del penultimo ed ultimo comma dell'art. 21 della L.R. n' 56/77 e s.m.i., degli spazi privati liberi (cortili) e/o nelle aree a verde privato vincolato identificate nella cartografia di P.R.G. La eventuale parte mancante al conseguimento dello standard minimo necessario, fatta salva la formazione obbligatoria di parcheggi pubblici commisurati a 2.5 mq. per abitante insediato negli interventi residenziali ed al 50% dello standard di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77 per le destinazioni terziarie, verrà monetizzata.

Le modalità e l'ammontare della monetizzazione verranno stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale.

La delimitazione delle aree RCS, RS, RRU e di quelle per le quali è ammesso dalle presenti Norme il ricorso alla formazione di P.d.R. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78.

5. Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

Tale Piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 42 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo.

Nelle zone in cui è prescritta l'obbligatorietà di tale strumenti, l'intervento edilizio diretto è consentito solo ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo.

L'intervento edilizio diretto è soggetto a concessione o autorizzazione ai sensi della legge 28/1/1977 n. 10, della L.R. 5/12/1977 n. 56 e relative integrazioni.

I vincoli del P.R.G.C. sono distinguibili in due categorie:

a) limitazioni all'edificazione, che riflettono le prescrizioni di zona e vincoli specifici, il volume, la superficie utile, l'altezza, le distanze, il numero dei piani, la destinazione di uso, i valori estetici, la sussistenza delle opere di urbanizzazione come definite all'art. 91 quinquies lett. b) della L.R. n. 56/77 o la loro programmata attuazione contestuale agli interventi;

b) condizionamenti all'edificazione, che riflettono la preesistenza, ove richiesta, di uno strumento urbanistico esecutivo e l'eventuale inclusione dell'intervento all'interno del programma pluriennale di attuazione, fatte salve le eccezioni previste dalla legislazione vigente in materia. Entrambe le condizioni, salve le eccezioni stabilite dal Piano Regolatore, sono da intendersi di natura prescrittiva e vincolante, conchè la mancanza di una di esse osta al rilascio delle concessioni.

E' facoltà del Comune, nei casi di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, subordinare ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77, al rilascio della concessione alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplina modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Art. 9 – CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che – per qualsiasi altro valido titolo – abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione o la denuncia di inizio attività (d.i.a.) a norma dei successivi articoli e della legge 662/96 e s.m.i., per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie nè la concessione nè l'autorizzazione né la d.i.a. per i casi elencati al 1° comma dell'art. 48 della L.R. n° 56/77.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessione per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (attività estrattive, discariche, reinterri) della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi art. 64 (Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 65 (Opere in aree attigue a strade provinciali e statali), 66 e 67 (Vincoli ai sensi della l. 1089/1939 e 1497/1939) delle presenti N.d.A. E' fatto salvo quanto stabilito all'art. 7 della l. n. 94 del 25.3.1982 e 26 della legge 28.2.1985 n. 47.

La modifica di destinazione d'uso di immobili o di unità immobiliari costituenti di essi porzioni distintamente impiegate o il riuso di edifici per attività produttive inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni di P.R.G., fatta salva l'applicazione dei disposti del 4° comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77.

Gli interventi relativi all'utilizzazione delle risorse naturali che prevedano l'alterazione dei caratteri idrologici, di regimazione delle acque superficiali e paesistici dei luoghi devono essere corredati da studio geologico-tecnico documentante l'entità delle trasformazioni e gli effetti sull'impatto ambientale.

In particolare sono soggette a concessioni le seguenti opere:

- a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) ristrutturazione di edifici;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni delle unità immobiliari oltre i 700 mc.;
- d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, altri manufatti;
- f) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete, con eccezione per quelle elencate al paragrafo relativo alla procedura della d.i.a.;
- g) costruzione di vani nel sottosuolo;
- h) apertura ed ampliamento di cave e sfruttamento di falde acquifere minerali;
- i) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- l) costruzioni temporanee e campeggi;

m) ogni altra opera ed interventi non richiamati ai seguenti commi.

Sono soggette ad autorizzazione:

- a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione.
- b) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attardamento in aree non destinate a campeggio;
- e) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili.

Sono soggette a denuncia di inizio attività:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe ed ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate, passi carrai;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee di tipo A di cui all'art. 2 del DM 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà della procedura di d.i.a. (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della l.537/93) non si applica agli immobili assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39, 394/91 nonché l. 431/85 o 183/89, ovvero tutelati dal Piano Regolatore in ragione delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali. Per essi valgono le procedure concessorie e/o autorizzative definite ai precedenti paragrafi:

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere (in conformità della legislazione vigente):

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti commi;
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- c) le opere d'assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;
- e) il mutamento della destinazione d'uso di edifici di volumetria inferiore ai 700 mc.

Le opere di cui ai precedenti punti b), c) ed e) dovranno essere comunicate al Sindaco prima dell'inizio dei lavori.

Art. 10 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 e s.m.i. la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, previa dismissione delle aree necessarie al rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, ovvero all'eventuale monetizzazione sostitutiva di tali aree. Le presenti norme regolano l'equipollenza in termini monetari a tali dismissioni ed i contingenti massimi monetizzabili.

L'entità, dei contributi e delle monetizzazioni, laddove previste dalle presenti norme e le modalità della loro applicazione, sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della Legge 28.1.1977 n. 10.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionanti ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza in rapporto alla programmazione comunale delle opere pubbliche.

Tale garanzia è costituita: a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'opera; b) dall'impegno assunto dal privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione in quanto la corresponsione del contributo non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle opere di urbanizzazione comunali, c) l'impegno assunto dai concessionari alla manutenzione degli spazi a verde pubblico attrezzato di pertinenza delle aree a SUE per tutto il periodo di vigenza (10 anni) del SUE medesimo.

Laddove nell'ambito dell'area di intervento si renda necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione indotta come definita all'art. 51 della L.R. n. 56/77 o di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale, e cioè formazione o prolungamento di collettori e/o dorsali principali delle reti di sopra e sottosuolo, fatta eccezione per la viabilità, è ammessa a giudizio insindacabile del Comune sulla scorta di quanto più avanti specificato e per opere di particolare onere (comunque eccedente il contributo per opere di urbanizzazione primaria), l'intervento sostitutivo del concessionario anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'onere per l'esecuzione delle opere di interesse generale non deve comunque essere inferiore al totale dei contributi dovuti per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno assentito dalla Amministrazione Comunale comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno, nonché alle condizioni di cui all'art. 57 della Legge Reg. n. 56/77 ed a quanto disposto dal DPR 425/94.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

a) sistema viario veicolare e/o pedonale pubblico od asservito ad uso pubblico esistente o individuato dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito ovvero previsto da S.U.E per la rete di collegamento ed accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio. Detta viabilità dovrà avere larghezza non inferiore a mt. 8. La viabilità privata non asservita ad uso pubblico non potrà avere larghezza inferiore a mt. 6. Qualora detta viabilità sia a fondo cieco dovrà terminare con una piazzuola del diametro di m. 12.00.

Nel caso di strade esistenti cartografate nel P.R.G. con sezione inferiore a mt. 6, le nuove costruzioni dovranno distare dall'asse strada di almeno mt. 5, fatto salvo il rispetto della confrontanza minima di cui al DM 1444/68, delle disposizioni del successivo art. 57 delle presenti NdA e del Codice della Strada.

b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dell'insediamento. Per gli insediamenti isolati esterni al perimetro dell'abitato e non serviti da rete acquedottata è ammessa per gli usi civili l'installazione di pozzi privati in base a certificazione di potabilità rilasciata dalla ASL. Nel caso di emungimento degli acquiferi per uso industriale, l'installazione di pozzi è subordinata a relazione idrogeologica, redatta da tecnico competente ai sensi di legge, riguardante natura, quantità ed effetti di detto emungimento sul regime delle acque sotterranee interessate.

c) impianto di fognatura nera e mista. Per gli insediamenti isolati ed i nuclei frazionali è ammessa, a titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi, la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento o depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della l. 319/76 e successivi provvedimenti, nonché della L.R. 13/90 e delle disposizioni impartite dall'apposito Regolamento Comunale.

Nelle aree residenziali le acque meteoriche dovranno essere prioritariamente smaltite con impiego di pozzi o letti drenanti opportunamente dimensionati e realizzati all'interno del lotto di intervento. Eguale provvedimento dovrà essere adottato per le aree produttive secondarie e terziarie, fatta salva l'immissione in fognatura previa, ove necessario, la depurazione delle acque di prima pioggia ricadenti su piazzali e tetti di capannoni.

d) impianti di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate, gli immobili oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario pubblico o di uso pubblico, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 62, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti urbane esistenti o in progetto più di ml. 100, misurati dal confine più vicino.

Inoltre, per quanto riguarda la larghezza della viabilità pubblica prevista dal P.R.G. in sede di effettiva esecuzione delle opere, sarà possibile adeguare il dimensionamento della carreggiata anche in ampliamento in funzione degli effettivi flussi di traffico che dovranno essere smaltiti, purché all'interno delle fasce di rispetto.

CAPO III – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11 – PARAMETRI URBANISTICI

Al fine di una interpretazione omogenea ed unitaria delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dell'attuazione del P.R.G.C., sia attraverso interventi diretti, sia attraverso strumenti esecutivi, si riportano di seguito alcune definizioni della terminologia impiegata.

a) Superficie fondiaria (S.F.):

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto degli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio.

b) Superficie territoriale (S.T.):

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pubblica pedonale e veicolare e ad impianti pubblici compresi o reperiti in attuazione a strumenti urbanistici esecutivi.

c) Indice di densità edilizia territoriale (I.T.):

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

d) Indice di densità edilizia fondiaria (I.F.):

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Il volume complessivamente edificabile sulle superfici fondiarie non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T.

e) Indice di utilizzazione territoriale (U.T.):

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

f) Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.):

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

La superficie utile complessivamente edificabile sulle superfici fondiarie non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.

Art. 12 – PARAMETRI EDILIZI

In riferimento al 1° comma del precedente articolo, si specifica:

a) Superficie coperta (S.C.):

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese le strutture appoggiate al suolo; sono invece esclusi gli aggetti di balconi e cornicioni purchè sporgenti dal filo di fabbricazione non più di m. 1,50. Sono altresì escluse da detto computo le scalinate di collegamento fra piano rialzato e terreno sistemato e le scale esterne ad unica rampa di larghezza non superiore a mt. 1,20 relativi ad interventi di conservazione edilizia.

b) Rapporto di copertura (R.C.):

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

c) Superficie lorda di pavimento (S.L.P.):

E' data dall'ingombro in proiezione orizzontale del fabbricato, misurato a filo esterno delle murature costituenti lo stesso, ad ogni singolo piano, compresi gli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.) misurate: al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.) al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte.

c bis) Superficie netta (S.N):

Essa coincide con la superficie interna di calpestio

d) Volume (V):

Fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 53 in ordine alle aree penalizzate a fini urbanistici, il volume si determina moltiplicando l'altezza del fabbricato misurata in riferimento alla quota media dell'asse stradale e/o marciapiede fronteggiante il lotto in corrispondenza dell'accesso, dedotta nei terreni pianeggianti una quota di franchigia pari all'altezza sul predetto asse stradale del pavimento del 1° piano abitabile con un massimo di m. 1,50, per la superficie lorda di pavimento: la quota di volume sottostante al 1° piano abitabile, può essere dedotta dal computo del volume solo se relativa a locali non abitabili e di pertinenza diretta dell'abitazione. Nel caso che detti locali non siano posti al servizio dell'abitazione la franchigia prevista viene computata nella volumetria, con riferimento alla quota stradale se l'edificio risulta interrato per almeno il 60% del perimetro, ovvero dal piano del cortile se questo risulta ad una quota inferiore a quella stradale. Si precisa che col termine a servizio si intendono quei locali in cui la presenza degli abitanti ha carattere di saltuarietà (come ad esempio servizi, dispense, laboratori familiari per hobbies, ripostigli, tavernette, ecc.) e per i quali dovrà essere in ogni caso rilasciato il permesso di agibilità (e non quindi quello di abitabilità). Laddove detti locali venissero adibiti ad attività indipendenti dalla stretta funzione abitativa essi verranno

conteggiati nel volume subordinatamente alla verifica di compatibilità insediativa sotto il profilo igienico e di inquinamento (rumori, fumi, odori, ecc.)

L'altezza media convenzionale dell'edificio per il calcolo del volume viene misurata dal pavimento del primo solaio abitabile allo intradosso dell'ultimo solaio piano.

La quota del terreno sistemato che preveda eventuali sbancamenti e riporti dovrà risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvato.

Il volume del sottotetto non sarà computabile nella volumetria del fabbricato quando l'altezza media interna netta del locale, calcolata facendo il rapporto fra volume globale interno e la superficie interna di calpestio, sia inferiore a m. 2,20 e la linea d'imposta del sottotetto verificato nei punti più esterni della massima profondità di manica prevista del fabbricato costituente volume stia nella misura massima di m. 0,50 con pendenza max delle falde non superiore al 50%. Qualora il sottotetto venga adibito a residenza dovrà essere computato in volumetria. Esso dovrà avere l'altezza media interna non inferiore a m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,70 sia nel caso di sottotetto abitabile facente parte di una unica unità immobiliare con il piano abitato sottostante sia negli altri casi.

Per il recupero a fini abitativi di sottotetti di fabbricati residenziali esistenti, si rimanda a quanto disposto dalla legge regionale 6.8.1998 n° 21.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui, o comunque abitabili il computo del volume va eseguito per singoli piani, nel calcolo devono essere altresì compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis.

e) Verande

E' ammessa la formazione di verande in corrispondenza delle finestre o delle porte finestre di locali facenti parte di edifici esistenti o da erigere, in quanto pertinenze degli alloggi; verande realizzate mediante chiusura con pareti vetrate trasparenti di balconi e terrazzi, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

1) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non sia inferiore a 1/7 della superficie di pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non sia inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti delle verande e di tutti i locali apertisi sulle medesime, senza però tenere conto dei locali che non debbano fruire necessariamente di illuminazione ed aerazione naturale diretta (WC, anti WC, ripostigli, disimpegni). Nel caso che i locali apertisi sulla veranda abbiano altre aperture dirette all'esterno, si può detrarre dalla superficie dei pavimenti dei locali la quota parte di essa alla cui aerazione ed illuminazione provvedono le suddette aperture dirette all'esterno. Tale quota parte del pavimento è pari a 8 volte la superficie delle suddette aperture;

2) la superficie del pavimento della veranda sia inferiore a mq.9;

3) le cucine ed i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con scarico diretto all'esterno; gli sfiati di focolari di qualunque tipo devono sboccare all'esterno secondo le norme vigenti;

4) i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera;

5) non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano;

6) non vengano installati nella veranda corpi ed apparecchi di nessun tipo finalizzati al riscaldamento della veranda, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

In caso di edifici pluripiano le verande, limitate ai fronti interni non prospicienti viabilità o spazi pubblici, dovranno essere strutturalmente compatibili con l'architettura dell'edificio ed il relativo progetto dovrà essere studiato in modo unitario su tutto il fronte oggetto dell'intervento.

f) Piani fuori terra (PFT):

Costituiscono piani fuori terra quelli emergenti in tutto dal terreno a sistemazione avvenuta, al netto del franco di volume normato alla precedente lett. d). Costituisce piano il sottotetto che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume. Nei fabbricati a gradoni o a terrazza, il computo del numero massimo di piani deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C. I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato almeno sui tre lati e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

g) Altezze (H):

L'altezza del fabbricato è data dalla misura della verticale compresa fra la quota media dell'asse stradale immediatamente prospiciente il lotto e l'estradosso del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile, ovvero fra quest'ultimo e la quota del piano di campagna.

Nel caso di sottotetti abitabili con solaio di copertura a falde sfalsate, l'altezza sarà misurata come sopra, computando al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale l'altezza media interna del sottotetto. L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C., ove prescritti, ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta, ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrodotti, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili. Nel caso di edifici a gradoni o a terrazza, il computo dell'altezza deve essere riferito ai singoli

blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C. Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici, e/o dai confini di proprietà, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

h) Distanza (D):

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni e balconi se aggettanti più di ml. 1,50 dalla parete più avanzata.

i) Altezza dei locali commerciali:

I nuovi locali a destinazione commerciale dovranno avere l'altezza minima di m. 2,70; per gli edifici esistenti è richiesta la stessa altezza, fatto salvo per i locali del centro storico **e sue aree di contorno** soggetti ad interventi che non prevedono la modifica degli orizzontamenti vale l'altezza media esistente ove non inferiore a mt. 2,40.

Non sono computate ai fini dell'altezza dei locali destinati ad attività commerciali i ribassamenti dei soffitti dovuti a travi ribassate o cornici perimetrali purché la loro superficie in pianta non superi il 30 % della superficie del locale ed il loro ribassamento non scenda sotto l'altezza consentita oltre i 30 cm.

Sempre nei locali a destinazione commerciale è consentita la previsione di soppalchi intermedi a condizione che l'altezza netta del locale non sia inferiore a m. 4,50 e la superficie soppalcata sia contenuta nel 50 % della superficie netta del locale (con destinazione a vendita o no).

Art. 13 – OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli come successivamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di P.R.G.C., ove indicati. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento di variazione di destinazione d'uso, in aree di nuovo impianto a destinazione residenziale e/o terziaria con strumento urbanistico esecutivo: l'edificabilità è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. L'edificazione è determinata dal prodotto dell'indice fondiario indicato dal N.P.R.G. o dai suoi strumenti esecutivi per la superficie fondiaria.

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

C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione ai fini del recupero urbanistico ed edilizio: sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto: la quantità di superficie utile edificabile è definita dalle singole tabelle di sintesi.

E) Interventi in aree destinate ad attività agricole:

le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria di riferimento per la superficie fondiaria disponibile.

F) Interventi su edifici in aree improprie:

fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie territoriale o fondiaria esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Il grado di utilizzo degli indici di cubatura e superfici coperte di ciascuna area edificabile sarà riportato in una dichiarazione di impegno opportunamente registrata con la quale il richiedente la concessione od autorizzazione si impegna per se, successori ed aventi causa a richiamare in eventuali scritture private od atti pubblici i limiti di utilizzo dell'area suddetta.

Art. 14 – CAPACITA' INSEDIATIVA

Ai fini della quantificazione degli standard urbanistici si definisce capacità insediativa residenziale teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Per il calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità equivalente abitante-vano aggiunto con interventi di nuova edificazione, di trasformazione o di recupero corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale con tipologie

fino a 3 piani fuori terra:	mc	120/ab
b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali e/o per tipologie residenziali oltre i 3 piani fuori terra.	mc	100/ab
c) interventi di ampliamento:	mq	35/ab
d) interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione:	mq	45/ab.
e) nel Centro Storico si fa riferimento invece a quanto segue:		
e1) per interventi di ristrutturazione di edifici a manica semplice :	mq	55/ab
e2) per ristrutturazione di edifici a manica semplice, con grossature di manica:	rnq	50/ab
e3) per interventi di edificazione o ristrutturazione in edifici a sagoma prescritta e a manica semplice :	mq	45/ab
e4) per interventi su edifici a sagoma prescritta con manica doppia:	mq	35/ab
f) per interventi residenziali-agricoli o per destinazione mista-agricola in aree residenziali:	mq	50/ab

Art. 15 – TIPI DI INTERVENTO

Fatta eccezione per i tipi di intervento di carattere conservativo normati dal N.P.R.G. nelle zone normative di cui agli artt. 18, 19 e 20, gli interventi da esso disciplinati dal N.P.R.G. sono:

a) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consentono di operare sul tessuto, dando la possibilità di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio e la possibilità di sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.

b) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO

Gli interventi di completamento sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già urbanizzate e parzialmente edificate o su lotti interclusi, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

c) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi di nuovo impianto sono rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con gli appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologie, riportate nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme.

d) INTERVENTI SU EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE

Sugli edifici di recente costruzione nelle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, topograficamente individuate dal P.R.G., sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, il volume e la superficie coperta.

e) EDIFICI IN DEMOLIZIONE

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito da eventuali strumenti attuativi del P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

f) INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante (e cioè in misura superiore al 50% del fabbricato preesistente, fatta salva migliore e più puntuale specificazione definita dal Nuovo Regolamento edilizio) da configurare intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme e nelle Tabelle di sintesi o fissate in sede di S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68:

f1) per la definizione di distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti si fa riferimento a quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 art. 9 con la seguente corrispondenza e/o assimilazione fra Zone territoriali omogenee (Z.t.o.) del D.M. e classificazione delle aree di intervento definite dal P.R.G.:

Z.t.o A= Area RCS (Centro Storico): si applica la disciplina dell'art. 18 delle presenti norme.

Z.t.o B= Interventi di conservazione di edifici esistenti a trama continua o isolati ma con impianto antico (in genere a confine) di matrice rurale, compresi in aree RS ed RRU: si applicano le seguenti disposizioni:

- per le operazioni di cui alle lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77 nonchè demolizione e ricostruzione nei limiti di volume preesistente: le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatte salve le ulteriori precisazioni contenute nelle presenti Norme

- operazioni di ampliamento: si applicano le disposizioni contenute nella successiva lett. h).

Altre zone = aree "R", "RC", "IE", "TE" interventi di completamento in aree RS ed RRU: è prescritto in tutti i casi per le nuove costruzioni e gli ampliamenti la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Z.t.o C= aree di nuovo impianto "RN", "IN", "IR", di riordino, di ristrutturazione urbanistica in aree "RRU" ed "RS" comportanti il ricorso a SUE in applicazione delle presenti norme. E' prescritta la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 mt. Le distanze fra fabbricati come sopra definite valgono anche quando una sola parete sia finestrata: tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica fra pareti o parti di pareti non finestrate.

f 2) La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari o superiore ai due terzi dell'altezza del fabbricato in progetto prospiciente il confine stesso, con un minimo di ml. 5,00: tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 per la realizzazione di edifici in linea o a schiera o se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti stipulato in forma notarile od in alternativa con scrittura privata registrata, o se preesistente parete di confine (ed in tal caso la nuova costruzione potrà estendersi lungo tutto il confine già compromesso in parte).

Lungo il piano di sezionamento (confine) di due unità immobiliari appartenenti al medesimo corpo di fabbrica sviluppato in linea o a schiera è ammessa la formazione di terrazzi e/o altane anche traversanti la manica del fabbricato stesso. In tal caso il fronte parallelo al confine e prospiciente a detto terrazzo o altana potrà essere finestrato se distante dal muro di confine non meno di mt. 3,50 purchè quest'ultimo sia cieco. Nel caso in cui sul medesimo confine impingano i due terrazzi o altane delle unità confinanti i relativi fronti finestrati dovranno distare tra loro in ogni punto di almeno mt. 7.

Per particolari condizioni potrà essere concessa deroga alle distanze stabilite dall'art. 9 D.M. 02.04.1968 nei casi dell'art. 41 quater legge 1150/42 (integrata con legge 765/67 art.16).

f 3) nella edificazione, in genere, le aree a cortile, a servizio dei fabbricati, dovranno essere dotate di accesso carraio di larghezza utile non inferiore a m. 3,00, direttamente dalla via pubblica o privata asservita all'uso pubblico nel rispetto degli artt. 37 e 61 delle presenti norme.

f 5) la distanza dai fabbricati dalla delimitazione degli spazi pubblici cartografati nelle aree di tipo RN può essere ridotta fino a coincidere con detta delimitazione; l'applicabilità della norma è consentita nel caso di SUE che prevedano la progettazione unitaria delle aree edificabili e di quelle per servizi pubblici.

g) EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e in quelle di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme del N. P.R.G.C.; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.

Lungo l'autostrada Torino-Ivrea-Valle d'Aosta, nelle fasce laterali soggette a vincolo paesaggistico a norma del D.M. 4.2.1966 ed ove previsto dallo strumento urbanistico, il Sindaco potrà consentire l'edificazione previo parere dei competenti uffici regionali, e nel rispetto delle prescrizioni del predetto D.M.

h) AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

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

h1) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;

h2) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti, in ogni caso rispettando le distanze di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A.

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO I – DEFINIZIONI

Art. 16 – UNITA' DI PAESAGGIO E ZONE NORMATIVE

In relazione agli studi effettuati sulla struttura del Paesaggio gli equilibri ecologici dell'area da pianificare (territorio comunale di Volpiano) vanno rapportati ad un ambito piu' esteso definibile "Biocomprensorio di riferimento" sommariamente delimitato tra il T. Malone, la Bealera di Settimo, la superstrada dell'aeroporto e la superstrada per Rivarolo (SS. 460).

Le macroconfigurazioni di detto Biocomprensorio (v. Relazione illustrativa) intercettate dai confini amministrativi di Volpiano, dalla dinamica insediativa, dalle direttrici di grande comunicazione e dalla modellazione prevista dal presente disegno di Piano danno luogo (da nord a sud) alle seguenti Unità (o subunità) di Paesaggio (U.P.):

1. U.P. fluviale del Torrente Malone (sinteticamente denominata Malone);
2. U.P. umido dei colatoi del versante nord della Vauda (Ritano);
3. U.P. dell'altopiano della Vauda (Vauda);
4. Sub U.P. agricolo compreso tra la Vauda ed il T. Bendola ed avente per asse il Canale San Giovanni, a ovest di Volpiano (San Giovanni ovest);
5. U.P. dell'abitato di Volpiano (Volpiano);
6. U.P. fluviale del Sistema del Bendola Bendolino (Bendola);
7. Sub U.P. agricolo (e industriale) compreso tra il T.Malone ed il T.Bendola;
8. Sub. U.P. agricolo a est del T.Malone (Cascine Malone);
9. Sub U.P. agricolo (umido a prato stabile) compreso tra T.Bendola e la Bealera di Settimo ad ovest della A4 (Prati di Palera);
10. Sub U.P. degli impianti petroliferi (AGIP);
11. Sub.U.P. agricolo umido compreso tra l'AGIP, il T.Bendola e la Bealera di Settimo molto frastagliato dai confini meridionali di Volpiano con Settimo e Brandizzo, posto a cavallo della A5 ed avente per asse il rio Olla (Olla).

Le Unità di Paesaggio sopra elencate esprimono i vincoli strutturali che derivano dalla organizzazione del paesaggio alla maggiore scala (Biocomprensorio), forniscono alla scala dell'intervento (zone normative) le compatibilità delle trasformazioni pianificate e controllano la dinamica degli equilibri ecologici che esse determinano secondo valori obiettivo (teorici) stabiliti per l'intero Biocomprensorio.

Le zone normative pertanto tengono conto e disciplinano, oltre alle canoniche:

-classi e sottoclassi di destinazioni d'uso del suolo;

-classi e tipi di intervento urbanistico ed edilizio;

anche:

-struttura, funzioni e dinamica del paesaggio

-risorse storiche, culturali, ambientali e idro-geomorfologiche.

Sulla scorta della organizzazione spaziale gerarchica sopradefinita la disciplina del territorio comunale di Volpiano viene articolata secondo lo schema contenuto nella tabella riportata in calce al presente articolo.

CAPO II – HABITAT UMANO – APPARATO ABITATIVO

Art. 17 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI

Il P.R.G. individua, in rapporto alle zone normative più avanti disciplinate, le seguenti caratteristiche d'uso degli insediamenti residenziali:

- 1) Abitativo
- 2) Residenziale di tessuto
- 3) Residenziale del tessuto storico

1) Immobili destinati all'uso dell'abitare.

Nelle aree a destinazione abitativa gli edifici sono adibiti, quale funzione esclusiva, all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari. Sono compatibili con la destinazione abitativa quelle arti e professioni inseribili nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali e distributive. Sono altresì compatibili le unità commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici che concorrono alla formazione delle relazioni tipiche dell'unità di vicinato e ne sono a diretto servizio. Non sono invece ammesse le piccole attività produttive anche di tipo artigianale in quanto potenziali fonti di molestia alla funzione principale. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino secondo le direttive enunciate al successivo art. 27. E' tassativamente vietato l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto; l'eventuale trasgressione comporta la revoca del certificato di abitabilità e/o agibilità dei fabbricati di cui dette aree costituiscono pertinenza.

2) Immobili compresi nel tessuto residenziale.

Nelle aree costituenti il tessuto residenziale oltre agli usi dianzi descritti è ammessa la formazione (combinata con l'abitazione) delle funzioni terziarie e artigianali che svolgono un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale. Dette attività e funzioni non devono recare molestia al tessuto residenziale in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria (vapori e odori sgradevoli) ed al sistema delle acque reflue, né disagio all'uso della viabilità e dei parcheggi. In sede di concessione il Comune stabilisce le condizioni di insediabilità sotto i profili indicati, sentito in merito il parere dell'USL, applicando i disposti di cui all'art. 49 della L.R. 56/77 (concessione convenzionata) e gli standard urbanistici pubblici e privati. Il cambiamento di attività come dianzi autorizzata costituisce modifica delle condizioni insediative sopraindicate ed è pertanto sottoposta a nuova procedura autorizzativa e di verifica di compatibilità.

3) Immobili compresi nel tessuto residenziale storico

Anche se la destinazione d'uso degli immobili del Centro Storico è prevalentemente abitativa il P.R.G. prevede la conservazione del carattere polare e multifunzionale del Centro Storico rispetto alle funzioni terziarie (direttive, amministrative, commerciali). Inoltre la flessibilità distributiva del tipo edilizio a corte consente vari gradi di compresenza tra funzione abitativa ed attività terziarie e/o artigianali fino alla sua totale specializzazione. Ai fini del recupero del tessuto edilizio storico per detti usi e funzioni (l'abitazione è sempre ammessa) sono necessarie le seguenti verifiche di compatibilità insediativa:

nel caso di insediamento esclusivo di attività terziarie e/o micro artigianali (e quindi comprensiva della sola abitazione del conduttore) assenza di condizioni di molestia e disagio al tessuto circostante in rapporto ai fattori di inquinamento ed accessibilità definiti al precedente punto 2);

nel caso di insediamento composito di attività con abitanti già insediati o da insediare in aggiunta alla eventuale unità abitativa del conduttore: atto di assenso all'insediamento e definizione delle reciproche servitù nell'uso degli spazi comuni stipulato fra i proprietari compresenti nella corte in aggiunta alla condizione di assenza dei fattori di molestia e disagio.

In relazione alla dimensione ed alle caratteristiche dell'intervento il Comune stabilisce di integrare le condizioni di compatibilità insediativa alle seguenti procedure autorizzative:

- concessione convenzionata o atto d'obbligo unilaterale a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 nel caso di specializzazione funzionale integrata dalla sola abitazione del conduttore;
- comparto edificatorio (art. 46 L.R. 56/77) o Piano di Recupero (art. 43 med. legge) nel caso di più funzioni e abitanti compresenti
- Piano di Recupero ex art. 43 della l.r. 56/77 nel caso di aggregazione di una o più corti.

Art. 18 – Zona Normativa – CENTRO STORICO (RCS) – DEFINIZIONI, FINALITA', MODALITA' E CRITERI GUIDA DI INTERVENTO.

A. DEFINIZIONI

La zona normativa "RCS" comprende le porzioni di tessuto edificato contenenti, singoli immobili, complessi edilizi ed aree costituenti risorsa culturale, ambientale e/o tipologica.

Il perimetro che le racchiude, pressoché coincidente con quello che un tempo costituiva il sistema di difesa dell'antico Borgo, è definito cartograficamente a norma dell'art. 24 della l.r. 56/77 nella Tav. 4.1. del N.P.R.G. alla scala 1:1000.

In tali aree gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono prevalentemente volti alla conservazione e valorizzazione della tipologia edilizia, e sue modalità aggregative, della casa "a recinto" o "a corte", identificata dal P.R.G. quale modello matrice del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico dell'antico Borgo in base alle seguenti categorie riferibili ai disposti del citato dell'art. 24 della l.r. 56/77:

- immobili aventi carattere storico artistico e/o ambientale (art. 24 pto 1);
 - immobili aventi valore storico-documentario in rapporto all'impianto della trama urbanistica ed alla tipologia edilizia (art. 24 Pto 2);
- ed inoltre

- parti di tessuto prive di carattere storico, artistico o documentario.

I principi operativi e le categorie analitiche su accennate sono riferibili al concetto normativo della "Conservazione edilizia, tipologica ed ambientale" che viene particolareggiata e disciplinata a mente dell'art. 14, 1 comma pto 3 lett. d) della l.r. 56/77 con apposito sviluppo cartografico alla scala 1:1000 e relativi dettagli normativi tenendo conto dello stato di conservazione, compromissione, obsolescenza del tessuto edificato e delle caratteristiche e consistenza della risorsa da tutelare:

1) Tutela prioritaria dei caratteri storico-artistici ed ambientali.

Riguarda gli immobili individuati nella cartografia di analisi in scala 1:1000 con le seguenti lettere:

a – Edifici soggetti alla tutela delle cose di interesse storico artistico a norma della legge 1089/39

b – Immobili soggetti a protezione delle bellezze naturali a norma della legge 1497/39

c – Immobili, edifici e manufatti anche puntuali da salvaguardare e recuperare in base all'art. 24 pto 1 della l.r. 56/77.

Detti edifici ed immobili sono soggetti esclusivamente ad opere di risanamento e restauro in base a quanto disposto e disciplinato al 4° e 8° comma del citato art. 24 l.r. 56/77.

I progetti di conservazione e recupero degli immobili in oggetto sono sottoposti al preventivo parere autorizzativo delle Soprintendenze ai beni culturali, architettonici ed archeologici del Piemonte per gli edifici in a), alla Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali, ex art.91 bis L.U.R. 56/1977, per quelli in b) e in c), fatte salve le competenze del Comune sulle materia ed esso subdelegata a norma della l.r.20/89 (che si intendono estese all'intera materia disciplinata nel presente Articolo)

2) Tutela dei caratteri storico-documentari e tipologici

Riguarda gli immobili individuati nella tavola 4.1. del N.P.R.G. con lett. d) in quanto dotati di elementi morfologici e caratterizzanti (loggiati, fronti solari o interni in ritti di mattoni ed arcate, murature d'ambito e di spina originaria e da conservare, orizzontamenti isolati e cassettonati, tracce di apparato decorativo, posizione canonica dell'androne carraio e delle scale rispetto al tipo edilizio originario). Sui progetti di conservazione e recupero degli immobili in oggetto la C.I.E., integrata da tecnico esperto in materia di tutela dei valori ambientali, verifica, caso per caso la congruenza con le modalità di intervento specificate al successivo punto C indicando ove necessario elementi e caratteristiche compositive da rispettare in sede esecutiva.

3) Conservazione dell'impianto tipologico

Riguarda i fabbricati individuati con lett. e) nella precitata tavola 4.1. ove il carattere storico-documentario attiene principalmente all'impianto tipologico (ingombro e posizione) dei fabbricati principali e/o accessori quali elementi matrice del tessuto edilizio continuo e della trama viaria. Tali edifici, risultano privi di elementi morfologici caratterizzanti e possono essere recuperati in base alle regole compositive specificate nei criteri guida del successivo punto D.

4) Ripristino dei caratteri edilizi tradizionali alterati

Riguarda quei fabbricati individuati con lett. f) nella tavola 4.1. del N.P.R.G. che sono compresi nel tessuto continuo del Centro Storico ove in passato sono avvenuti interventi impropri sotto il profilo della funzionalità del tipo edilizio in rapporto allo schema dell'accesso e della distribuzione, dei caratteri edilizi costitutivi e dei materiali di finitura. Su detti edifici ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è volto a ripristinare in tutto o in parte – in rapporto alla profondità degli interventi richiesti – gli elementi costitutivi, costruttivi o di finitura impropriamente alterati.

5) Mantenimento in efficienza del patrimonio edilizio in contrasto con le caratteristiche edilizie ed urbanistiche del Centro Storico

Sugli edifici recenti individuati nella citata cartografia con lett. g) realizzati in contrasto con le caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio del Centro Storico introducendo tipi edilizi isolati o condominiali impropri sono ammessi gli interventi di mantenimento in efficienza del patrimonio esistente tenendo conto delle indicazioni della C.I.E. in merito al "restauro delle opere recenti".

6) Per gli edifici individuati nella tav. 4.1 con apice aggiunto alle lett. c) d) e) il N.P.R.G. segnala che appaiono eseguite o in corso di esecuzione le opere conservative dianzi distintamente specificate. Su tali edifici saranno ammesse le opere disciplinate dalle presenti norme alle rispettive lettere senza apice per gli eventuali completamenti di parti di edificio non ancora recuperati, nonché, per tutto il periodo di vigenza del N.P.R.G., quelle indicate ai punti 1, 2 e 3 del successivo punto B del presente articolo.

7) Fabbricati accessori

Il N.P.R.G. disciplina il recupero dei fabbricati secondari pertinenti al tipo rurale originario (stalle, fienili, travate, tettoie) con appositi riferimenti cartografici. In particolare con lett. d) vengono indicati i manufatti da tutelare e/o conservare sotto il profilo planovolumetrico e morfologico, fatta salva la destinazione d'uso ammessa pure specificata dal P.R.G. medesimo.

8) Tipologie edilizie

Il N.P.R.G. suddivide il tessuto edilizio del Centro Storico in unità di intervento caratterizzate dalla prevalente tipologia della casa 'a recinto' o 'a corte' e da alcuni fabbricati isolati in linea costituenti unità a se stanti. Nel caso di imprecisa delimitazione tra due unità contigue, l'adeguamento degli interventi allo stato delle proprietà risultanti avanti l'adozione del P.R.G. non costituisce variante di questo a norma dell'art. 17, 8° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e all'edificio o porzione di esso che viene ricompreso nella nuova unità si applicano i tipi di intervento già previsti per l'edificio di riferimento e/o principale ricadente in essa previo espletamento delle procedure previste al 9° comma del citato art. 17. Il recupero dei fabbricati contenuti all'interno dell'unità di intervento può avvenire contemporaneamente o per parti in base alle procedure indicate al successivo articolo.

B. FINALITA' CONSERVATIVE DEGLI INTERVENTI

Le modalità esecutive di intervento sul patrimonio edilizio di impianto storico o antico devono concorrere alla rimozione delle condizioni di obsolescenza fisica, superficiale o profonda dei fabbricati, alla messa in evidenza degli elementi componenti dell'impianto edilizio originario: edificio rustico principale e manufatti pertinenti coevi con deduzione di aggiunte utilitarie recenti specie se di carattere occlusivo; alla conservazione dell'impianto tipologico in rapporto alle sue caratteristiche funzionali e distributive (androne carraio - cortile - posizione delle scale nel cortile); alla valorizzazione degli elementi morfologici caratterizzanti (ritti ed arcate elevate in mattoni, loggiati, muri d'ambito contraffortati) ove sussistente; alla conservazione e restauro degli elementi architettonici e costruttivi isolati (edicole, fontane, cancellate in ferro e portoni in legno); al ripristino dell'apparato decorativo architettonico (lesene, mensole, cornicioni, ecc.) e pittorico (affreschi, pitture, immagini religiose, ecc.); alla adozione, fatto salvo l'impiego di tecnologie strutturali aggiornate, di materiali appartenenti alla tradizione costruttiva prenovocentesca (pietra, legno, mattone, cotti per coperture, intonaci, selciati in ciotoli ecc.) sia per la creazione di parti strutturali (mensole, balconate, solai, coperture) che di finitura (pavimentazioni esterne, rivestimenti protettivi serramenti, porte e portoni). L'entità dell'intervento, definito dal richiedente in rapporto ad uno dei gradi stabiliti dall'art. 13 della l.r. 56/77, lett. a), b), c) e d) o alla sostituzione edilizia, se ed in quanto prevista dal P.R.G., sarà pertanto volta a conseguire uno o più degli obiettivi di recupero sopraelencati in base alle seguenti ulteriori specificazioni.

1) Nel caso di opere di manutenzione ordinaria. (m.o.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sugli immobili classificati con lett. a), b), c), d), e) nella tav. 4.1 del N.P.R.G. devono concorrere alla conservazione e/o al ripristino dei caratteri originari degli elementi costitutivi degli edifici classificati dalla Circ. Reg. n. 5/URB/84 attraverso opere la cui estensione ed entità è definita dalla medesima circolare. All'uopo il Comune predisporrà ad integrazione dei "Criteri guida di intervento" contenuti nel successivo punto D specifiche direttive da assumersi con Deliberazione Consigliare soggetta al solo controllo di legittimità, in ordine alla pulitura e tinteggiatura delle facciate ivi compresi infissi, ringhiere, ripristini di intonaci, sostituzione del manto di copertura.

Per gli immobili di cui alle lett. f) e g) la manutenzione ordinaria deve essere limitata alla sola pulizia ed al ripristino localizzato (riparazione) di materiali di finitura incongrui (rivestimenti in piastrelle o in materiali plastici rustici o scollati, o graffiati a disegno, coperture in elementi di cemento o marsigliesi, gronde e grondaie in plastica, pavimentazioni esterne in cemento o bitumate ecc.).

Per i fabbricati accessori identificati con lett. d) la manutenzione ha finalità di mantenimento in attesa di recupero o trasformazione più profonda e funzionale del manufatto sicché non vengono indicate particolari limitazioni rispetto alla definizione dell'art. 13 lett. a) della l.r. 56/77.

2) Nel caso di manutenzione straordinaria (m.s.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria come individuati dalla citata Circ. Reg. 5/URB/84 mirano principalmente al rinnovo integrale degli elementi di finitura degli edifici (intonaci e rivestimenti, infissi, manto di copertura ecc.) che non coinvolgono la configurazione strutturale e morfologica dei fabbricati sicché i rifacimenti o la modifica di elementi strutturali esterni ed interni, orizzontali e verticali, hanno natura

esclusivamente riparatoria di elementi degradati ben localizzati. Non è ammessa la modifica dei prospetti e la realizzazione di aperture esterne. La manutenzione straordinaria è pertanto la modalità principale attraverso cui vengono effettuati gli interventi conservativi dei fabbricati nella loro configurazione precedente all'intervento. Detto tipo di intervento è dunque pertinente a tutti gli immobili classificati nella tav. 4.1. con lett. a),b),c),d),e) mentre assume per i fabbricati in f) la finalità di ripristino nei canoni costruttivi e di riambientazione nel tessuto storico (ad es. sostituendo la copertura in marsigliesi con coppi o portoghesi; i serramenti in metallo con infissi in legno, salvo motivate deroghe per esclusive ragioni di sicurezza, di attività particolarmente esposte quali banche, ecc., i rivestimenti in piastrelle con intonaci a calce, ecc.) e per i fabbricati in g) il significato di restauro dei fabbricati recenti: in tal caso i "criteri guida di intervento" di cui al successivo punto D propongono modalità di abbellimento tendenti a valorizzare anche mediante reinterpretazione dei canoni costruttivi dell'edilizia recente minore.

Per i fabbricati accessori identificati in cartografia con lett. d) la manutenzione straordinaria è ammessa se non ostacola o rende più onerosa la trasformazione dei fabbricati principali consistenti nella medesima unità di intervento (corte). Si evidenzia inoltre che plastica e metallo non rientrano nella tradizione costruttiva dei serramenti (finestre, portefinestre, portoni) dei fabbricati originari del tessuto storico di Volpiano e pertanto non devono essere utilizzati in quanto in contrasto.

3) Nel caso di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come illustrati nella Circ. Reg. 5/URB/84 specificano ed integrano le opere di manutenzione straordinaria tanto rispetto ai peculiari requisiti architettonici degli edifici individuati con lett. a), b) e c) come rispetto alla esigenza di effettuare opere di consolidamento strutturale coerenti con i canoni costruttivi originari. I criteri di ripristino delle tecniche costruttive e dell'impiego di materiali tradizionali si estrinseca pertanto in particolari forme e lavorazioni precipue per ogni edificio ed elemento da restaurare. L'individuazione delle operazioni di restauro e risanamento dianzi classificate è pertanto demandata a personale esperto che fornisce istruzioni ed è deputato al controllo: Soprintendenze, Commissione regionale e nel caso di edifici non vincolati esperto nella materia dei beni culturali ed ambientali nominato nella CIE..

Per gli edifici in d) il restauro riguarda principalmente la tutela e conservazione di elementi architettonici costitutivi dei fabbricati (struttura muraria, loggiati, balconate in pietra, coperture in coppi, pavimentazioni esterne selciate, ecc.). Esso viene pertanto assistito dal Comune mediante i "Criteri guida" di cui al successivo punto D.

Per gli edifici in e),f),g) e fabbricati accessori identificati con lett. d) gli interventi di restauro e risanamento sono quelli stabiliti al citato art. 13 della l.r. 56/77.

4) Nel caso di ristrutturazione edilizia

Il nuovo P.R.G. effettua mediante il riesame delle analisi contenute nel previgente Piano Regolatore la selezione valutativa dei contenuti documentari degli immobili compresi nel Centro Storico sotto il profilo architettonico, morfologico-ambientale e tipologico. In particolare specifica quali fabbricati principali e/o pertinenziali abbiano carattere prevalentemente ambientale e tipologico, quali infine a seguito di rimaneggiamenti di fine secolo o in quanto privi di specificati valori architettonici e ambientali, poichè riferibili ad edilizia minore consuetudinaria, conservino del passato essenzialmente l'impronta tipologica.

Questi ultimi in particolare contribuiscono, assieme agli elementi più caratterizzati e/o di maggior pregio, a realizzare l'immagine complessiva del tessuto storico e ne formano, attraverso la trama viaria, l'impronta urbanistica.

Stanti questi riferimenti metodologici, l'intervento di ristrutturazione concorre alla conservazione dei valori documentari degli immobili classificati con lett. d) ed e) (essendo esclusa per quelli in a), b) e c) finalizzando l'impostazione della Circ. Reg. 5/URB/84 (Ristrutturazione "leggera" di tipo A e Ristrutturazione "pesante" di tipo B) alla graduazione degli elementi da valorizzare o conservare.

Il nuovo P.R.G. individua a tal fine, attraverso un giudizio sintetico, gli elementi sostanziali della conservazione: a partire dalla tipologia dell'impianto edilizio (casa a corte), alla morfologia dei fabbricati (loggiati, travate) con particolare riguardo per i fronti su via, all'andamento delle coperture e la presenza di strutture tipiche (elementi colonnari, murature in ciottoli di tecnica medievale, ecc.).

La segnalata presenza di elementi morfologici comporta che gli stessi vengano tutelati: mantenendo i loggiati, segnalando gli elementi colonnari in mattoni o in pietra, conservando le murature contraffortate e/o l'originaria tessitura a ciottoli, valorizzando le volte in mattoni, i cassettoni lignei, le scale in pietra, le coperture in legno e cotto, ecc.), rispettando l'apparato decorativo a cui non sono estranei gli infissi (in legno o in ferro battuto e rigorosamente di foggia tradizionale) gli intonaci (a calce) e le tinteggiature (per le quali è opportuno evitare l'impiego di sintetici e/o plastici), restaurando gli affreschi.

La suddetta descrizione è principalmente riferita ai fabbricati d)

I fabbricati in e) sono quelli che presentano la maggiore flessibilità operativa, la quale deve tuttavia rispettare, sotto il profilo dell'impianto urbanistico, il tipo edilizio a corte e sotto l'aspetto morfologico tener conto dei caratteri architettonici preesistenti, con particolare riferimento per le murature di tamponamento verso via ed il fronte solare interno: L'intervento di ristrutturazione può essere riferito alle opere previste

all'art. 13 lett. d) della l.r. 56/77, fatta salva la conservazione degli elementi tipologici sopradetti e l'applicazione dei criteri guida di intervento di cui alla successiva lett. D.

C. MODALITA' DI INTERVENTO

1) Procedura attuativa

a) Attuazione delle prescrizioni progettuali cartografate dal P.R.G. Si danno i seguenti casi:

- a1) esecuzione unitaria nell'ambito della corte o dell'intero fronte per i fabbricati a tipologia lineare: concessione diretta
- a2) esecuzione episodica su fabbricati distinti consistenti nella medesima corte elementare: concessione edilizia convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 nella quale vengono specificati l'eventuale assenso dei confinanti (ove necessario a norma del Codice Civile.) per le costruzioni in aderenza, le servitu' di accesso e d'uso delle parti comuni ed ogni ulteriore elemento compositivo tendente a garantire l'unitarietà architettonica degli interventi in esecuzione delle previsioni cartografiche e normative del N.P.R.G. e delle istruzioni impartite dalla C.I.E. in applicazione delle norme medesime
- a3) esecuzione episodica programmata da comparto edificatorio a mente dell'art. 46 della l.r. 56/77 per le unità immobiliari complesse.

Su tutti i fabbricati non previsti in demolizione sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Modifica dell'impianto edilizio definito dal P.R.G..

Redazione di Piano di Recupero ex art. 41 bis e/o 43 della l.r. 56/77 con il rispetto dei disposti del precedente art. 7 punto 4, nonché delle seguenti condizioni:

- venga mantenuto lo schema funzionale del tipo edilizio "a corte";
- vengano esclusi, per gli edifici di carattere abitativo a manica semplice le esposizioni del fronte illuminato o principale: nord, nord-est, nord-ovest;
- non vengano superate per gli edifici a destinazione abitativa le volumetrie, le superfici coperte ed il numero dei piani previsti e verificati nella specifica unità di intervento; i manufatti accessori distino in ogni punto almeno m. 10 dagli edifici ad uso abitativo, se contrapposti; oppure formino con questi ultimi un angolo superiore o eguale a 90°, se angolati. La loro superficie coperta non ecceda quella prevista dal P.R.G. e la loro altezza, se demoliti e ricostruiti, non ecceda i m. 2,70 all'intradosso del solaio interno.

A tal fine il P.R.G. fornisce un paradigma di operazioni possibili, edificio per edificio (ad es.: variazione della giacitura del tetto, possibilità della grossatura planimetrica della manica, segnalazione degli elementi meritevoli di attenzione progettuale ecc.) che assieme ai "Criteri Guida di intervento" consentono l'applicazione delle istruzioni contenute alla voce Ristrutturazione nella citata Circ. Reg. 5/URB/84.

c) Nel caso di ricostruzione

Gli immobili identificati con lett. f) g) sono per quanto già esposto in contrasto edilizio o urbanistico con il tessuto del Centro Storico. Per essi sono ammessi tutti i tipi di intervento fino alla ricostruzione sotto la guida dei seguenti criteri:

- gli interventi conservativi, fino alla ristrutturazione, hanno la finalità precipua di ripristinare gli apparati esteriori dei fabbricati alterati da canoni compositivi casuali e lo schema della accessibilità tramite l'androne carraio e lo spazio cortile.
- gli interventi sostitutivi sono ammessi purchè non vengano superati i limiti di sagoma indicati in cartografia e disciplinati dalle presenti norme e vengano seguiti i criteri progettuali enunciati in seguito per gli interventi di ricostruzione e/o nuova costruzione a sagoma definita.

Gli immobili identificati nella legenda della Tav. 4.1. (area RCS) con la dizione "Fabbricati accessori" e "Manufatti di servizio" e che non hanno sovrapposta la lett. d) sono prevalentemente destinati alla demolizione e ricostruzione con recupero del volume demolito da integrare al fabbricato principale o ricomporre anche sul medesimo sito in un nuovo manufatto in base ai criteri più avanti esposti.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione e la nuova costruzione a sagoma definita cartograficamente definiti nella tav. 4.1 sono in genere finalizzati alla ricomposizione delle caratteristiche funzionali e distributive della "casa a corte", sia laddove l'affastellamento di manufatti accessori ha di fatto occluso, o molto limitato, i requisiti igienici connessi al soleggiamento ed alla ventilazione; sia nei casi in cui successive scomposizioni del modulo originario ne hanno profondamente alterato le caratteristiche d'uso.

Le nuove costruzioni pertanto sono connesse in genere a contestuali opere di sfoltimento e diradamento di manufatti accessori insistenti nella "corte". Esse dovranno assumere le caratteristiche formali e costruttive compatibili con l'immagine di semplicità tipico della edilizia minore d'impianto rurale.

Per la definizione delle quantità edificabili fanno testo oltre alla dimensione superficiale della sagoma prescritta nella tavola del Centro Storico anche le definizioni del seguente paragrafo D, nonché la verifica locale della coerenza dell'altezza del nuovo edificio con quelli circostanti.

Le modifiche apportate dal P.d.R. al disegno di N.P.R.G. con rispetto delle condizioni indicate al precedente comma, non costituiscono Variante di P.R.G. a norma e con le procedure dell'art. 17 8° e 9° comma della l.r. 56/77. Ove nell'ambito di intervento sottoposto a Piano di recupero consistano edifici classificati nella tav. 4.1. con lett. a), b), c) e d) e nel caso in cui il progetto di Piano di Recupero non soddisfi alle condizioni attuative dianzi elencate, il medesimo è sottoposto al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei Beni culturali e ambientali.

D. CRITERI GUIDA DI INTERVENTO

Il Comune in applicazione degli indirizzi generali sui tipi di intervento dianzi illustrati stabilisce i seguenti CRITERI GUIDA DI INTERVENTO:

- a) Allineamento di quota: al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi possono essere fissati in sede di rilascio della concessione vincoli di allineamento in quota di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o di imposta delle finestrate, fatto salvo quanto disposto alle successive lettere del presente comma.
- b) Allineamento di fronti: il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica. Vincoli di allineamento non indicati dal P.R.G. possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione.
- c) Sagoma definita: indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di m. 1 in eccedenza al perimetro indicato, ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata in cartografia e l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici.
- d) Numero piani fuori terra definiti: indica il n. massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita. Si precisa inoltre che:
 - gli edifici esistenti, soggetti ad opere di conservazione edilizia, per i quali nella tavola del Centro Storico, non viene indicato il n. dei piani finali, conservano quelli risultanti avanti l'esecuzione delle opere.
 - gli edifici accessori esistenti o previsti non confinanti con la pubblica via non potranno avere più di due piani fuori terra se ed in quanto preesistente.
 - gli edifici accessori esistenti o previsti prospicienti la pubblica via dovranno mantenere le altezze e le ricorrenze preesistenti potendosi realizzare al loro interno locali aventi caratteristiche di cui al punto precedente.
- e) Altezze degli edifici:
 - l'altezza degli edifici esistenti, conservati mediante i tipi di intervento precedentemente illustrati anche in associazione alla grossatura di manica, sarà di norma equivalente a quella preesistente fatto salvo l'allineamento delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a m. 1,20 e/o di quanto motivatamente stabilito in sede di concessione;
 - l'altezza degli edifici a sagoma prescritta segue quanto disposto all'art. 12 delle presenti Norme, fatte salve disposizioni particolari di allineamento fissate motivatamente in sede di concessione o dagli strumenti urbanistici esecutivi;
 - l'altezza degli immobili accessori fronteggianti la pubblica via dovrà corrispondere, ad opere avvenute, alle quote (in gronda e/o in colmo) delle coperture degli edifici contigui.
- f) Altezze dei locali:
 - In applicazione del D.M. 05.07.1975 gli interventi di nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, ovvero il recupero ad uso abitativo disciplinato dal P.R.G. con apposita simbologia di locali non precedentemente adibiti ad abitazione (tettoie, travate o altro), l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in m. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in m. 2,40. Nelle operazioni di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, consolidamento e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente.
 - Per i locali ad uso commerciale si fa riferimento all'ultimo comma dell'art. 12 pto i) delle presenti Norme di Attuazione.
- g) Edifici accessori:
 - Per gli edifici accessori esistenti e confermati dal P.R.G. con apposita indicazione cartografica sono ammessi gli interventi conservativi precedentemente illustrati, nonché la demolizione e ricostruzione e l'introduzione delle destinazioni strettamente compatibili con quella principale, abitativa terziaria o artigianale, a cui sono collegati nell'ambito delle unità minime di intervento. In particolare:
 - g1) nel caso di destinazione abitativa sono con essa compatibili gli usi per depositi e piccoli laboratori familiari (far da sé, hobbies, ecc.); colture in serra di fiori e piante ornamentali; attività professionali ed artistiche; autorimesse per la necessità diretta delle famiglie insediate;
 - g2) nel caso di destinazioni terziarie (commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio delle residenze, servizi professionali ed amministrativi, ecc.) sono con esse compatibili i depositi, le

autorimesse, nonchè piccoli laboratori di riparazione purchè comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e non moleste in quanto a odori o rumori prodotti;

- g3) nel caso di destinazioni artigianali (produttive o di servizio) sono con esse compatibili i depositi, lo stazionamento di mezzi e altre funzioni complementari all'espletamento dell'attività.
- g4) il recupero dei fabbricati accessori ha per scopo prioritario l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici abitativi a cui essi sono collegati nel caso in cui questi risultassero carenti di servizi igienici, di cucine ed eventualmente di scale interne. Il rilascio della concessione per l'immissione delle destinazioni di cui alle precedenti lett. a), b) e c) nei fabbricati accessori fisicamente integrati o integrabili ad edifici già adibiti ad abitazione rimane pertanto subordinato alla dimostrazione della adeguatezza igienico-sanitaria di questi ultimi.
- g5) per le modalità di intervento valgono le indicazioni contenute nel precedente punto C e presente punto D.

h) Norme di carattere generale:

h1) nel Centro Storico e, comunque, sugli edifici per cui il N.P.R.G. precisa il tipo di intervento con vincolo topograficamente definito, è fatto divieto:

- di disattendere, nei casi di edifici "a recinto" o "a corte" i caratteri tipologici costitutivi, specie in riferimento alla presenza dell'androne carraio, della posizione delle scale e degli eventuali loggiati e porticati;
- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale.
- h2) negli interventi edilizi si dovrà avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da incauti interventi di manutenzione o ristrutturazione.
- h3) l'eventuale tamponamento in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.
- h4) il N.P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.
- h5) la tinteggiatura degli esterni dovrà essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di indirizzi esplicitati annualmente dalla C.I.E.; l'Ufficio Tecnico è tenuto a fornire periodicamente alla C.I.E. completa documentazione delle autorizzazioni rilasciate.
- h6) all'istanza di concessione o di autorizzazione per intervenire sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere allegati, quale parte integrante, tutti i documenti cartografici, di rilievo e fotografici, che consentano l'esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonchè lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate), anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.
- h7) gli interventi che presuppongono edificazione o trasformazione di sagome edilizie a confine sono comunque subordinati a quanto disposto in merito dal Codice Civile.

i) Norme di carattere particolare

il) manufatti in demolizione (z)

Sui manufatti o sugli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito dal P.R.G., sono ammesse fino all'attuazione delle previsioni relative agli interventi descritti dalle presenti norme, solo opere di manutenzione ordinaria come precedentemente definite, fatto salvo e impregiudicato il provvedimento di demolizione forzata per ragioni di pubblica incolumità. La demolizione di manufatti stabilita dal P.R.G. subordina la fattibilità del recupero dei fabbricati o parti di essi di cui costituiscono pertinenza.

i2) interventi di grossatura di manica.

Sono ammessi ove prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G.C. In tal caso dovranno essere curate: la conservazione della facciata esterna verso via, nonchè la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti (fatto salvo quanto disposto alla precedente lett. e) dei presenti criteri guida, la valorizzazione dell'apparato decorativo; il rispetto della tipologia strutturale con sostituzioni limitate al fronte in ampliamento e con il mantenimento, se prescritto negli atti concessori in ragione del carattere documentario intrinseco, degli orizzontamenti voltati o cassettonati ed assoluto degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G. dovranno essere eseguiti con materiali omogenei al resto dell'edificio. Rispetto alle opere di completamento previste la visuale libera delle pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt 10 nei confronti di finestrate di edifici circostanti. Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E. e precisati caso per caso in sede di rilascio della concessione edificatoria.

i3) demolizione e ricostruzione non specificamente prescritta dal P.R.G..

Laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse, si farà luogo, previo accertamento del danno temuto

da parte degli Uffici Comunali o a mezzo della perizia giurata redatta da un professionista abilitato, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati interessati. La documentazione sopraindicata dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali: orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno; nonchè circostanziare, in questo caso, sotto il profilo tecnico e con esplicita dichiarazione, i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati.

In tal caso la superficie utile del nuovo edificio non dovrà risultare superiore alla superficie utile dell'edificio preesistente o della sagoma complessiva ammessa dal P.R.G. nel caso di grossatura della manica semplice; mentre le coperture dovranno, di massima e mai in eccesso, essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi egual numero di piani. Per le caratteristiche costruttive e di materiali di finitura valgono le disposizioni del successivo comma concernente i nuovi edifici a sagoma definita.

Salvo i casi di assoluta urgenza le opere di demolizione e ricostruzione dovranno sempre risultare già concessionate all'atto dell'avvio dei lavori.

l4) **abbaini**

"Nei locali sottotetto che, in applicazione delle presenti norme e di quanto previsto dalla l.r. 21/98, possono essere recuperati per usi abitativi in base ai requisiti di legge, è ammessa la realizzazione di sporti emergenti dalle falde dei tetti nella sola forma tradizionale dell'abbaino.

Per il rispetto delle caratteristiche morfologiche del tessuto storico le dimensioni degli abbaini non potranno superare le seguenti dimensioni h davanzale min. 0.8 m – max 1.00; h voltino finestra: non oltre 1.3 m dalla quota davanzale; larghezza max al lordo dei muri laterali: 1.5 ; finestra a una o due specchiature comunque contenute negli ingombri massimi anzidetti; falde dall'abbaino con medesima inclinazione dei tetti e di norma non superiori al 30%."

"E' altresì consentito provvedere attraverso abbaini all'areazione dei sottotetti non abitabili. In tal caso, ferme restando le dimensioni stabilite al comma precedente per ciascun abbaino, la loro superficie vetrata non potrà superare in complesso 1/20 della superficie netta del sottotetto."

I. **Simbologia**

Ad integrazione ed applicazione della predetta disciplina d'intervento le definizioni cartografiche contenute nella Tavola 4.1. hanno il seguente contenuto rappresentativo:

11) con lett. (a,b,c,d,e,f,g,) sovrapposte o riferite alle sagome dei fabbricati si indica la presenza di caratteri architettonici, ambientali e/o tipologici da valorizzare attraverso i tipi ed i criteri di intervento enunciati dalle presenti norme;

12) **tutti gli edifici delimitati da linea continua sui quali non sono riportate le simbologie indicate ai successivi punti 15 e 16 e quelli** sui quali risultano sovrapposti retini, nonchè quelli definiti 'incoerenti', si intendono destinati agli usi principali di cui all'art. 17 punto 3 delle presenti norme

13) alla stessa destinazione principale sono adibiti gli edifici a sagoma prescritta e quelli per i quali è prevista l'integrazione della manica edilizia

14) tutti gli edifici con sovrapposto retino quadrettato si intendono destinati ad attività (terziarie ed artigianali) integrate alla residenza

15) i fabbricati individuati con due linee diagonali incrociate sono destinati agli usi accessori fissati alla lett. g) del precedente punto D

16) i fabbricati individuati con una sola linea diagonale sono destinati esclusivamente ad uso di autorimessa per un solo piano fuori terra qualunque sia l'altezza del manufatto preesistente purchè superiore o uguale a mt. 2,50 in gronda. Per altezze inferiori è ammesso il solo impiego per usi di deposito e sgombero.

17) Fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 17 punto 3, tenuto conto delle caratteristiche della tipologia edilizia della casa a corte e della varietà delle sue articolazioni si ammette la suddivisione degli usi per piani, intendendosi quello terreno di norma riservato ad attività e quello/quelli superiori riservati preferenzialmente a residenza ovvero a funzioni terziarie aventi schemi distributivi compatibili con l'impianto edilizio preesistente.

m) **Condizioni attuative di interventi puntuali individuati della variante parziale n° 3 (vedi Tav. 4.1 bis e 4.1)**

Posizione 1.1

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- **riordino della corte di appartenenza mediante deduzione del muro di separazione in blocchi di cemento di recente realizzazione.**
- **deduzione delle tettoie posticcie aderente al muro stesso.**
- **definizione di androne carraio.**

Posizione 1.2

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- apertura di finestre sul lato est adiacente al fabbricato accessorio esistente e confermato al secondo piano fuori terra.

Posizione 1.3

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- definizione in sede di progettazione edilizia di condizioni di aerilluminazione a norma di legge; inoltre è fatto obbligo di conservazione del muro d'ambito esistente in ciottoli di traccia medioevale.

Posizione 1.5 e 1.7

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- mantenimento dell'androne carraio.
- con riferimento ai criteri guida di intervento di cui alla lettera D sottolettere h e i del presente art. 18 le bucatore finestrate dovranno essere di ampiezza ridotta, analoghe per dimensione a quelle dei fabbricati di antico impianto.

Posizione 1.11

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- assenso del confinante per la posizione del fabbricato a sagoma prescritta realizzato a confine eccedente il muro di contatto.
- previsione nell'area o nel fabbricato in oggetto di locale per ricovero di almeno una autovettura.
- recupero contestuale dell'edificio degradato di cui costituisce pertinenza.
- rispetto dei criteri guida di intervento definiti dalla lettera D del presente art.18.

Posizione 1.14

Con riferimento ai criteri guida di intervento di cui alla lettera D sottolettere h e i del presente art. 18 le bucatore finestrate dovranno essere di ampiezza ridotta, analoghe per dimensione a quelle dei fabbricati di antico impianto.

Posizione 1.15

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- assenso delle proprietà confinanti.

Posizione 1.16

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- il rilascio delle concessioni è subordinato al parere vincolante della Commissione regionale per la tutela e la valutazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis delle L.R. 56/77.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4 E DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5

Si richiama con contenuto prescrittivo finalità, condizioni e tipi di intervento illustrati nelle Relazioni illustrative delle Varianti n° 4 e n° 5 del PRG vigente.

Art. 19 – Zona Normativa – AREE DI CONTORNO DEL CENTRO STORICO (RS)

A. NORME GENERALI

La zona normativa riguarda le parti di territorio comunale confinanti con il Centro Storico, aventi perciò esclusivo interesse ambientale documentario, perimetrate nella Tav. 4.1. con apposita grafia.

In tali aree, sono obiettivi prioritari gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio ed alla conservazione dell'impianto urbanistico a manica continua, oltre alla qualificazione del profilo del Centro Storico nel suo complesso.

In ogni caso è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto, salvo quanto specificato in cartografia con vincolo topograficamente definito mentre le aree libere private vanno riqualficate quali spazi pertinenziali e sistemate a giardino.

E' possibile operare ampliamenti in elevazione sugli edifici quando si tratti di adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente al momento dell'adozione del nuovo P.R.G. (abitabile o da rendere abitabile con interventi di trasformazione d'uso), a quelle minime previste dal D.M. 5 luglio 1975: purchè si operi all'interno della pianta (cioè della sagoma planimetrica preesistente del fabbricato).

E' consentito operare mutamenti di destinazione d'uso di unità immobiliari ritenuti compatibili con le prescrizioni contenute all'art. 17 punto 2 nelle presenti norme.

La ristrutturazione e/o la ricostruzione di fabbricati sono ammesse alle seguenti condizioni:

- a) rispetto dei caratteri ambientali del profilo del Centro Storico fronteggiato applicando i criteri guida di intervento stabiliti al punto D del precedente articolo;
- b) utilizzazione di materiali nei prospetti e sulle coperture coerenti con i predetti caratteri;
- c) conservazione dell'impianto tipologico preesistente e degli elementi costruttivi e costitutivi, quali aperture, balconi, aggetti, materiali di finitura.

Il P.R.G. definisce gli immobili che possono essere soggetti ad intervento diretto e per essi fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari già illustrate per il Centro Storico per gli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia ed alle seguenti condizioni:

- Sistemazione delle aree libere secondo le modalità descritte al successivo articolo 27 riguardante le aree a verde privato.

- Decoro dell'ambiente: Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco sentita la C.I.E potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi coperture, infissi, tinteggiature.

- Accessibilità: Nella Tav. 4.1. è indicato l'assetto della viabilità veicolare e pedonale pubblica. In ogni caso, ove indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura dei passaggi comuni (androni e passi carrai) anche su spazi privati.

- Allineamento di fronti: Nelle aree RS la giacitura originaria dei fronti edilizi costituisce elemento storico-documentario di un certo rilievo nonché utile riferimento per l'imposta di eventuali nuovi fabbricati. Detta giacitura interessa tanto l'andamento di fronti continui prospettanti su strade e spazi pubblici come allineamenti spontanei di maniche edilizie di lotti interni al tessuto. Nel caso di demolizione e ricostruzione in attuazione della disciplina prevista dal P.R.G., la C.I.E. stabilisce il rispetto dell'allineamento dei fronti in base ad uno dei seguenti criteri:

- a) mantenimento della linea di spiccato originario di edifici compresi entro cortina edilizia prospettante su via; in questo caso le aree determinate da allineamenti di fabbricati contigui vanno sistemate a verde (siepi, cespugli, rampicanti) se private, o con arredo urbano e/o vegetale se pubbliche;
- b) allineamento del fronte edilizio in costruzione con gli edifici contigui;
- c) allineamento dei fronti in costruzione ricadenti all'interno della trama edilizia non prospettante su vie pubbliche con quelli relativi ad edifici esistenti nelle proprietà confinanti in modo da completare una trama ordinata di quinte edilizie.

B. TIPI DI INTERVENTO

Il N.P.R.G. individua nell'ambito degli isolati individuati e numerati nella Tav. 4.1. alla scala 1:1000, le porzioni di tessuto cui si applicano tipi di intervento distinti in quanto dipendenti dal grado di conservazione dei manufatti compresi in ciascuna unità di intervento edilizio di riferimento.

In particolare con apposita simbologia grafica vengono distinte le aree contenenti:

B1. complessi edilizi ordinati o di riordino

B2. lotti di completamento

B3. complessi edilizi da ristrutturare e rinnovare

B1. Complessi edilizi ordinati o di Riordino

Riguardano le porzioni più estese degli isolati le quali contengono fabbricati in vario stato di conservazione con impianto urbanistico a prevalente trama continua.

In esse sono altresì presenti tipologie edilizie uni-bifamigliari e pluripiano a trama continua o discontinua rappresentanti il tessuto edilizio recente.

In analogia alla disciplina del Centro Storico il N.P.R.G. prevede la conservazione del patrimonio edilizio in esse compreso attraverso la disciplina di edificio individuata in cartografia a mezzo di lettere e simboli. In particolare:

1.1. Edifici ordinati a trama continua (E')

Riguarda gli edifici sui quali appaiono eseguite opere recenti, o in corso, di manutenzione o recupero edilizio. Su tali edifici è consentito effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria e il risanamento conservativo come disciplinati all'art. 13 della l.r. 56/77.

1.2. Edifici a trama continua da ristrutturare (E)

Su tali edifici è consentito effettuare le seguenti operazioni:

- Ristrutturazione edilizia totale ivi compresa l'eventualità della demolizione e ricostruzione. In tal caso si richiama l'applicazione del punto B4 del precedente art. 18.

- Ristrutturazione edilizia con grossatura di manica e/o ricostruzione a sagoma prescritta limitatamente ai casi individuati in cartografia (Tavola 4.1.) con vincolo topograficamente definito.

Per i fini suesposti è ammesso l'ampliamento del fronte opposto a quello facente parte della cortina edilizia prospettante su via, ovvero l'ampliamento del fronte solare più sviluppato prospettante verso il cortile interno. Per gli interventi di ricostruzione a sagoma definita si richiamano le corrispondenti disposizioni contenute nella normativa per il Centro Storico.

Nei casi di edificazione a confine gli interventi sopradescritti sono subordinati a quanto disposto in merito dal Codice Civile.

Gli interventi sopra descritti sono subordinati alla conservazione, e ove del caso (v. ad es. ricostruzione a sagoma definita), alla ricomposizione della facciata esterna verso via, la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti, la valorizzazione dell'apparato decorativo esterno, ove sussistente o mascherato, il rispetto della tipologia strutturale, laddove consentito dall'ampiezza della grossatura ammessa, con sostituzioni limitate laddove possibile al fronte in ampliamento e con il mantenimento dell'androne di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento fatta salva la facoltà del suo spostamento lungo il fronte su via). I completamenti dovranno essere eseguiti con materiali analoghi al resto dell'edificio e la visuale libera della parete finestrata in ampliamento rispetto alle pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10.

Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E. e precisati caso per caso in sede di rilascio della concessione edificatoria.

1.3. Edilizia recente (F, G).

Fatto salvo quanto stabilito alla successiva lett. C sui fabbricati individuati in cartografia con lett. F e G sono ammesse le opere conservativo-manutentive stabilite alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77.

1.4. Edifici adibiti o da adibire a prevalente destinazione artigianale o terziaria.

Sono indicati con apposita simbologia nella tav. 4.1. del N.P.R.G.. Per detti fabbricati sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 1.3.

1.5. Fabbricati pertinenziali da recuperare ad uso abitativo.

Riguarda i fabbricati ed i manufatti individuati nella Tav. 4.1. con simbologia apposita. Per il loro recupero è prevista l'esecuzione delle opere disciplinate al precedente punto 1.2.

1.6. Fabbricati pertinenziali da recuperare per usi accessori e/o compatibili con la residenza. Riguarda i manufatti individuati nella Tav. 4.1. con simbologia apposita. Per il loro recupero si richiama quanto disposto al precedente art. 18 punto D lett. g e sottolettere (destinazione d'uso), art. 18 punto B4 (tipo di intervento); art. 18 lett. C punto 1 lett. a2 (procedura attuativa); 18 punto D (criteri guida di intervento).

1.7. Demolizione di manufatti.

La prescrizione di demolizione indicata dal N.P.R.G. con vincolo topografico definito subordina la fattibilità degli interventi sugli edifici principali di cui costituiscono pertinenza. Fino alla richiesta di autorizzazione a demolire su detti manufatti e sugli anzidetti edifici principali è consentito effettuare solo opere di ordinaria manutenzione.

Verde privato. Si richiama l'applicazione dell'art. 27 delle presenti Norme.

B2. LOTTI DI COMPLETAMENTO.

Riguardano gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate e che vengono disciplinati con le specifiche prescrizioni parametriche contenute nelle tabelle di sintesi, allegate alle presenti Norme di Attuazione.

B3. COMPLESSI EDILIZI DA RISTRUTTURARE E RINNOVARE.

Riguardano le porzioni di tessuto edificato riconducibili ad unità minime di intervento ov'è consentita la trasformazione anche tipologica dell'impianto edilizio ed il riordino dell'area anche in vista dell'inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili con la classificazione residenziale del tessuto storico del precedente art. 17 punto 2.

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

a. conservazione dei fabbricati adibiti ad abitazione mediante le opere previste alla precedente lett. BI per i 'complessi edilizi ordinati';

b. sostituzione edilizia con ripetizione della trama edilizia preesistente e/o con trasformazione delle tipologie edilizie insediate nei limiti parametrici edilizi ed urbanistici indicati nelle tabelle di Sintesi;

c. recupero del tessuto edilizio nell'ambito e nei limiti delle sagome edificate preesistenti previo sfoltimento delle aggiunte utilitarie e superfetative individuate dal Comune in sede autorizzativa sentita la C.I.E.

Gli interventi in b) sono subordinati a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della L.R. n 56/77 e s.m.i. mediante la quale venga previsto l'assoggettamento ad uso pubblico di spazi da riservare a parcheggio e a verde in misura non inferiore a 7 mq/ab per la destinazione residenziale ed a quelle di cui al punto 3 dell'art. 21 della l.r. 56/77 (relative ad aree di ristrutturazione e completamento) per le attività terziarie, fermo restando la monetizzazione degli spazi ulteriormente necessari al rispetto degli standard urbanistici del precitato art. 21.

Gli interventi in c) sono subordinati alla redazione preliminare di Piano di Recupero tenendo conto dei criteri di intervento sul patrimonio esistente stabiliti per il Centro Storico. In tal caso gli immobili non sono soggetti a procedura di controllo regionale in quanto non classificati ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/77.

E' ammessa l'edificazione a confine lungo la viabilità e gli spazi pubblici come individuati nella cartografia di P.R.G. con vincolo topograficamente definito.

C. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Potranno essere realizzati bassi fabbricati destinati ad autorimesse private nella misura e caratteristiche prescritte nell'art. 12, ed eventuali porticati. I box auto saranno prioritariamente ricavati in manufatti preesistenti (tettoie ecc.) e solo in subordine, e cioè per mancanza, insufficienza o avvenuta saturazione delle pertinenze tecniche per ampliamento abitativo stabilita dal presente articolo, realizzate in volume a se stante.

Sugli edifici uni-bifamigliari a tipologia isolata (villette) compresi nel tessuto delle aree in oggetto sono ammessi i medesimi tipi di intervento previsti all'art. 21 delle presenti norme per la medesima casistica

Gli incrementi di superfici conseguenti agli interventi sopra descritti, sommati alle superfici coperte esistenti, dovranno comunque rientrare in un rapporto di superficie coperta massima non superiore al 50 % della superficie netta del lotto ove non diversamente previsto nelle tabelle di sintesi e nelle presenti norme. Tale limite può essere raggiunto anche mediante abbattimenti di tettoie e bassi fabbricati esistenti.

Art. 20 – Zona Normativa – ESPANSIONI STORICHE DI (ORIGINARIO) IMPIANTO RURALE (RRU)

La zona normativa riguarda le aree contenenti in larga misura immobili di originario impianto rurale (taluni dei quali ancora adibiti a tale uso) siti all'esterno del Centro Storico (RCS) e del suo immediato contorno (aree RS).

Hanno in generale impianto a 'corte o a 'cortina con aggregazione di unità prevalentemente monofamigliari, dotazione di spazi residenziali generalmente substandard e presenza di costruzioni rurali di servizio (travate, tettoie, ex stalle, ecc.) .

Il P.R.G. individua le seguenti subzone normative:

- A. Aree di conservazione della tipologia edilizia originaria
- B. Unità di intervento contenenti lotti ineditati di completamento
- C. Complessi edilizi da riordinare.
- D. Recupero di immobili rurali in attività

A. AREE DI CONSERVAZIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA ORIGINARIA

Riguarda gli immobili (edifici ed aree di pertinenza) già recuperati o da recuperare in base ai seguenti tipi, criteri e modalità di intervento:

A1. Complessi edilizi recuperati

Si riferiscono alle unità di intervento delimitate in cartografia e segnalate con apposito retino ove risultano eseguite opere unitarie di conservazione degli edifici e del suolo. Sui fabbricati sono pertanto ammesse le operazioni manutentive e adattative indicate alle lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 dell' L.R. 56/77.

A2. Complessi edilizi da recuperare

Riguarda i complessi edilizi (individuati nella tav. 4.2. del N.P.R.G.) ove l'adeguamento dello standard abitativo delle unità mono o bifamigliari esistenti può coesistere con la conservazione dell'impianto tipologico dell'edificio. Al fine del loro recupero e riuso sono ammessi i seguenti interventi:

1. opere manutentive di risanamento igienico e consolidamento di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 13 della l.r. 56/77;
2. ristrutturazione edilizia delle parti adibite ad abitazione associata o non all'ampliamento di cui al successivo punto 3;
3. ampliamento della porzione di fabbricato adibita ad abitazione per non più di 300 mc. eseguito entro le sagome di travate e tettoie alte facenti parte della medesima costruzione ed aventi il medesimo prospetto principale o disposte normalmente ad esso, oppure mediante grossatura della manica della parte abitata non superiore a ml. 4, oppure con recupero di tettoie anche non contigue ma distanti dai fabbricati fronteggianti non meno di mt. 10, ma non contigue a detta porzione abitata. Tale ultimo tipo di intervento è ammesso nel caso in cui il fronte illuminato del fabbricato che viene riutilizzato goda di soleggiamento diretto e quindi non sia rivolto verso i quadranti settentrionali, fatte salve specifiche indicazioni contenute in cartografia.
4. Sugli edifici risultanti privi o sottodotati di pertinenze tecniche atte ad accogliere gli ampliamenti di cui al precedente punto 3 è ammesso aggiungere ai fabbricati esistenti volumi in ampliamento in misura

comunque non superiore a 150 mc e subordinatamente alle seguenti ulteriori verifiche: nel caso di ampliamento eseguito in parte nell'ambito di pertinenze tecniche sussistenti ed in parte con nuova addizione non deve essere superata in complesso la misura di cui al precedente punto 3; il R.C. ad opere ultimate deve essere contenuto entro il limite del 50%.

5. Sui fabbricati accessori individuati in cartografia con specifica simbologia si applica la medesima normativa di cui all'art. 18 punto D sub lett. g). E' consentita la formazione di box auto, in applicazione di quanto è contenuto nell'art. 61 nei limiti di R.C. riferiti all'intera unità d'intervento del 40 %.

A3. Complessi edilizi solo parzialmente recuperati

In base ad apposite indagini preliminari il N.P.R.G. individua in cartografia (tav. 4.2) i fabbricati compresi nelle unità di intervento di riferimento sui quali risultano effettuati interventi edilizi di recupero recenti e/o in corso di esecuzione.

Per la conservazione in efficienza di detti fabbricati è ammessa l'esecuzione delle opere di cui al punto A2 con le seguenti precisazioni: gli ampliamenti di edifici recuperati sono consentiti solo se la loro esecuzione non comporta grossatura od opere eccedenti la ristrutturazione edilizia di tettoie o pertinenze esistenti ed il consolidamento conservativo degli stessi; rimane invece impregiudicata la possibilità di ampliamento di altri edifici residenziali compresenti nella medesima unità di intervento ancora da recuperare.

A4. Edilizia recente.

Sugli edifici uni-bifamigliari compresi nelle aree disciplinate al presente punto A edificati avanti alla data di approvazione del previgente P.R.G./86, sono ammessi i medesimi tipi di intervento previsti all'art. 21 delle presenti Norme.

In particolare gli ampliamenti a tantum sono ammessi solo sui fabbricati i cui fronti finestrati in ampliamento e/o oggetto di intervento distino, ad opere eseguite, da altri fronti preesistenti: mt. 10 se questi ultimi risultano finestrati e mt. 8 se ciechi. I fronti obliqui del medesimo edificio devono comprendere tra loro un angolo superiore o uguale a 90°.

Per la formazione dei box auto si richiama in quanto applicabile la disposizione contenuta all'art. 61. Si stabilisce in particolare che i box auto vadano prioritariamente ubicati nell'ambito delle sagome edilizie preesistenti, ove non già saturate dagli ampliamenti ammessi al precedente comma.

Quale norma di carattere generale è fatto obbligo di demolire tutti i manufatti che risultano (sotto il profilo igienico-edilizio e del soleggiamento) occlusivi nei confronti dell'edificio principale e/o di quelli eventuali ricadenti nelle proprietà contigue: a lavori eseguiti il R.C. fondiario non potrà essere superiore al 50%.

Nei casi di edificazione a confine gli interventi sopradescritti sono subordinati a quanto disposto in merito dal Codice Civile.

Per gli edifici pluripiano sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per i fabbricati con attività in atto, artigianali o terziarie, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nel caso di tipologie edilizie proprie (capannoni); di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento nel caso di tipi edilizi di impianto rurale originario.

B. UNITA' DI INTERVENTO CON AMMESSO COMPLETAMENTO

Nelle aree individuate in cartografia con apposita simbologia il N.P.R.G. prevede i seguenti tipi di intervento:

B1. Sui fabbricati a tipologia rurale originaria: gli interventi di cui alla precedente voce A2

B2. Sui fabbricati recenti (villette, edifici pluripiano) gli interventi di cui alla precedente voce A4.

B3. Nuove costruzioni

- 1. eseguite con procedura diretta:

a) la realizzazione di nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamenti nel limite di i.f. = 0.80 mc x mq, o limiti inferiori previsti nelle tabelle specifiche di zona, R.C. = 30 %, n° piani = 2. Nel caso di frazionamento gli stessi limiti dovranno risultare rispettati nelle aree superstiti asservite agli edifici esistenti.

b) la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione totale o parziale nei limiti indicati alla precedente lett. a).

Qualora l'intervento sui lotti edificati sia finalizzato alla demolizione dell'esistente e a edificazione di nuovo impianto architettonico si farà riferimento all'indice di fabbricabilità definito dal P.R.G. e non al mantenimento della preesistente volumetria.

Sono inoltre consentiti i bassi fabbricati ad uso esclusivo di box auto pertinenziali, emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, computati, ai sensi del rapporto di copertura; essi non saranno conteggiati ai fini della volumetria, quando abbiano una superficie utile interna massima di mq. 30 per unità abitativa, altezza massima esterna di mt. 3 e altezza minima interna non inferiore a m. 2,50.

- 2. Preordinate da S.U.E.

L'edificazione è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di sintesi, deducendo la volumetria esistente e/o recuperabile in applicazione dei precedenti punti BI e B2. Gli interventi sono subordinati a SUE.

C. RIORDINO DEL TESSUTO EDIFICATO.

Riguardano le aree individuate in cartografia con apposita simbologia (tav. 4.2), dotate di spazi interni suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica più ampia del caso precedente specie sotto il profilo infrastrutturale.

Mentre la saturazione dei lotti liberi ineditati (secondo la definizione data alla precedente lett. B) può essere assentita secondo le modalità ivi indicate, la demolizione e ricostruzione dei complessi edilizi esistenti e la ridefinizione del tessuto edilizio ed urbanistico sono disciplinati dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di sintesi e subordinati alla formazione preventiva di S.U.E.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente si applicano le disposizioni contenute alla precedente lett. A nel rispetto dei parametri edilizi contenuti nelle citate tabelle di zona.

D. RECUPERO DI IMMOBILI RURALI IN ATTIVITA'

E' consentita la permanenza degli usi rurali in atto al momento della adozione delle presenti norme fino al loro rilascio. Al fine di garantire le ordinarie condizioni di abitabilità ed agibilità di edifici e manufatti è consentito effettuare opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché l'ampliamento delle porzioni abitate degli edifici esistenti, nella misura necessaria alla dotazione di adeguati servizi igienici di idonei collegamenti verticali e degli spazi di distribuzione, da attuarsi in contiguità alle parti abitate, nell'ambito della sagoma delle pertinenze tecniche adiacenti, e con il rispetto delle norme generali per gli interventi di cui al precedente art. 18 lett.h.

Laddove sussistessero nella medesima unità d'intervento attività di stabulazione in presenza di residenze civili di recente insediamento, su tutti gli immobili compresenti sono ammesse, fino a totale disattivazione dell'allevamento in atto, le sole opere di manutenzione ordinaria, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato. Per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del N.P.R.G. possono essere ammessi interventi di miglioramento delle strutture agricole e di sistemazioni interne ed ampliamenti, in misura non superiore al 10% della superficie coperta e comunque non superiore a 100 mq. delle aziende agricole esistenti.

Nel caso di rilascio della attività rurale il N.P.R.G. individua tramite apposita simbologia gli immobili la cui trasformazione per gli usi residenziali disciplinata al precedente art. 17 punto 2 può avvenire con disciplina diretta e quelli per i quali è necessario invece il ricorso alla redazione di un S.U.E. In particolare :

D1. Recupero diretto.

Gli interventi consentiti sono quelli disciplinati al precedente punto A2.

D2. Recupero preordinato da SUE.

Nel caso di trasformazione radicale dell'unità di intervento (ristrutturazione urbanistica) la nuova edificazione è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di sintesi allegate alle presenti N.d.A.

Nel caso di ricorso a Piano di Recupero è consentito il riuso di tutte le sagome edilizie (edifici accessori e pertinenziali) con esclusione dei manufatti superfettativi ed occlusivi del soleggiamento. Per la individuazione di tali manufatti si richiama l'applicazione della corrispondente normativa del Centro Storico (art. 18).

E. NORME GENERALI DELLE AREE RRU

In situazioni di particolare compromissione fondiaria ed al fine di riordinare lo schema di accessibilità e delle parti comuni delle aree RRU, come disciplinate alle precedenti lett. A, B, C e D, la Amministrazione Comunale potrà individuare a norma dell'art. 17, 6 e 7 comma e in sede di eventuale P.P.A., ulteriori aree da assoggettare a S.U.E.. In tal caso sino all'adozione degli S.U.E. di attuazione sono ammessi:

- a) sugli immobili a destinazione residenziale, occupati alla data di adozione delle presenti norme: interventi di restauro per quelli costituenti cortine edificate lungo le strade principali, e di ristrutturazione per quelli interni alle aree perimetrate, senza alterazione delle volumetrie e delle superfici utili esistenti;
- b) sugli immobili destinati ad abitazione rurale le opere di manutenzione, restauro e risanamento, non sono ammessi invece ampliamenti e sopraelevazioni delle pertinenze rurali;
- c) sugli immobili con attività artigianali in atto la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) sugli immobili con attività industriali in atto: le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento dello smaltimento delle acque reflue e di lavorazione alle vigenti disposizioni di legge.

Al fine di concorrere alla definizione edilizia ed urbanistica più appropriata degli interventi previsti alle precedenti voci A, B, C e D la C.I.E. integrata da esperto nominato dal Consiglio a norma dell'art. 14 della l.r. 20/89 può stabilire vincoli di allineamento ed unitarietà di fronti edilizi, di ricorrenza dell'andamento dei tetti e delle partiture dei prospetti secondo i criteri precedentemente definiti per il Centro Storico (art.18).

Data la complessità dello stato di fatto e di compromissione fondiaria in atto si richiamano in quanto applicabili nei casi di ricorso alla formazione di SUE le condizioni di flessibilità operativa di cui al precedente art. 7.

Per quanto riguarda la formazione degli spazi pubblici dovranno essere assicurate come minimo, in sede attuativa, le seguenti dotazioni:

- a) 25 mq/ab, di cui 7 mq/ab per parcheggi e verde di arredo non monetizzabili, nelle aree soggette a SUE. definite alle precedenti voci B3 punto 2, C e D2. In base a quanto stabilito al comma successivo può essere consentita l'equipollenza della monetizzazione alla dismissione dei restanti 18 mq/ab.
- b) 25 mq/ab, di cui 2,5 per parcheggi non monetizzabili, per gli interventi con procedura diretta relativi alle precedenti voci B3 punto 1 e C. In base a quanto stabilito al comma successivo può essere consentita l'equipollenza della monetizzazione alla dismissione dei restanti 22.5 mq/ab.
- c) Non è richiesta la formazione di aree a standard per gli interventi di conservazione della tipologia edilizia originaria disciplinati alle precedenti lett. A1, A2; A3, A4, B1, B2, C se riferiti ai tipi di intervento disciplinati alle lett. A, D1.

La quota parte di spazi per servizi non delimitati nell'ambito del SUE potranno essere reperiti negli spazi di tipo "S" ovvero, a giudizio non sindacabile dell'Amministrazione, monetizzati: quelli individuati in SUE potranno altresì rimanere di proprietà privata purché asserviti ad uso pubblico (mediante convenzione ex art. 49 della L.R. n 56/77 e s.m.i.) a norma del penultimo e ultimo comma dell'art. 21 punto 1 della citata L.R. n 56/77 s.m.i.

F. CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLE VARIANTI PARZIALI N° 3 E 4

Posizione 2.15

L'ampliamento di mc 300 consentito dal tipo d'intervento A3 è limitato a mc 127.5 essendo già stata saturata in parte la volumetria massima ammessa.

Posizioni B2.5 e B2.6 - Corti di via Ciriè comprese nella fascia di rispetto del rio San Giovanni

In relazione a quanto previsto al successivo art. 53 e con riferimento alle corti in oggetto, si ammette il riuso delle tettoie per destinazione abitativa limitatamente al 2° p.f.t., essendo quello terreno da adibire esclusivamente a funzioni pertinenziali non abitabili (rimesse auto, depositi, cantine, corpi scala ecc.). In particolare:

- **nella corte identificata con la sigla B2.5 si ammette la formazione a sagoma prescritta di basso fabbricato da adibire a rimessa delle auto.**
- **nella corte in B2.6 si conserva sul lotto inedito l'intervento di tipo B (completamento edilizio) opportunamente ridimensionato (cfr. Tabelle riepilogative) in ragione del volume enucleato.**

Posizione B2.3b

Nella corte prospettante su via Stella, inserita nelle aree di tipo RRU, B punto 2 dalla Variante parziale n° 4, è ammessa la sostituzione del fabbricato esistente con uno nuovo, a tipologia isolata, nei limiti della volumetria persistente accertata mediante rilievo architettonico e in base ai parametri edilizi indicati nelle Tabelle riepilogative allegate. L'intervento è subordinato a coordinamento progettuale, ai sensi dei precedenti artt. 5 e 6, con la zona normativa Spr3 (Pin Up) per la mitigazione dell'impatto acustico e con l'area RU5 per la definizione dell'accesso da via Stella.

Art. 21 – Zona Normativa – ESPANSIONI RECENTI CONSOLIDATE (R)

Sono le parti del territorio comunale ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica.

In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una migliore qualità dell'ambiente attraverso la organizzazione della viabilità pubblica o di uso pubblico per la mobilità veicolare interzonale, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità interna del tessuto urbano la formazione di vie pedonali, la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte di P.R.G. per l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono, prevalentemente, per intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di Piani esecutivi tecnici di OO.PP.

Il Comune può provvedere, ai sensi dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche a limitate variazioni dell'impianto della viabilità ed alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

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

Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali. Esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde piantumato e di arredo o pavimentate, ove non soggette a coltivazioni, in misura non superiore al 50% della superficie fondiaria. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni quando siano di pertinenza degli edifici;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di porticati e/o di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume residenziale esistente superiore al 30 %, per un massimo di mc. 200 nè aumento delle unità immobiliari esistenti. Sono comunque ammessi 150 mc. indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione. L'ampliamento 'una tantum' dianzi disciplinato non è ammesso per i fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore del P.R.G. del 1988 nè è ripetibile su quelli che ne hanno già beneficiato in base alle previsioni normative del P.R.G. medesimo o della sua successiva Variante n. 1. E' invece ammessa la possibilità di integrazione volumetrica sugli edifici ampliati in base ai disposti dell'art. 13d della l. 10/77 e/o 33 7 comma lett. e) della l.r. 56/77 in ragione della differenza fra la misura dell'ampliamento 'una tantum' dianzi disciplinato e quello già effettuato. Non è ammesso alcun ampliamento sui fabbricati che sono stati oggetto di procedure in sanatoria per qualunque forma di esecuzione abusiva. Fatta salva l'osservanza delle prescrizioni edilizie costruttive contenute nelle presenti Norme nei casi di ampliamento susedposti l'altezza non dovrà superare i mt. 10.50 e il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40 % dell'area in proprietà compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimessa esistenti o in progetto. Salvo questi ultimi non è consentita la realizzazione separata di nuovi manufatti distinti dalle costruzioni esistenti.
- g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici nei limiti di quanto disposto al precedente art. 17 punti 1 e 2;
- h) realizzazione di bassi fabbricati e/o pertinenze ai sensi del successivo articolo 61.
- i) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definito dal D.M. 05.07.1975.
- l) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari.
- m) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti già destinati ad abitazione nei limiti di i.f. = 0,8 mc x mq. e R.C. = 30 %, n piani = 2.

n) trasformazione ad uso abitativo nei limiti di cui alla precedente lett. f) delle pertinenze tecniche di edifici di originario impianto rurale (tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purchè coeve con essa. Detta trasformazione non è ammessa in manufatti recenti di natura utilitaria (ricovero animali da cortile, tettoie precarie, riparo veicoli, locali di sgombero e simili).

Oltre agli interventi di mantenimento e consolidamento del tessuto edilizio e abitativo esistente sono altresì ammessi interventi che comportano aumento, seppur marginale, della capacità insediativa residenziale esistente a condizione che la conseguente dotazione aggiuntiva di servizi pubblici per abitante sia reperita in spazi individuati in aree diverse dagli spazi pubblici (S) individuati dal N.P.R.G., semprechè la loro acquisizione e sistemazione avvenga contestualmente agli interventi. Le aree da acquisire, aggiuntive a quelle di tipo (S) dovranno avere caratteristiche idonee per ubicazione, forma e dimensione agli usi cui sono destinate, essere accettate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione con la quale viene definita la specifica destinazione d'uso. Gli interventi suddetti sono subordinati a concessione convenzionata ex art. 49, 5°c. della L.R. n° 56/77 a garanzia della corrispondenza delle caratteristiche delle aree dismesse ai requisiti sopraindicati e del ricorso alla eventuale monetizzazione.

A norma del precedente comma sono ammessi i seguenti interventi, con semplice concessione:

- a) interventi di cui alla lettera f) del precedente 10° comma che comportino aumento del numero di unità immobiliari
- b) nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti e/o autorizzate avanti alla data di entrata in vigore del P.R.G. 1988 nel limite di i.f. = 0,8 mc x mq, R.C. 30%, n piani = 2.

Le aree da dismettere ai fini del precedente 8 comma non concorrono alla formazione della capacità edificatoria. Possono concorrere alla formazione della capacità edificatoria le sole aree in proprietà, interne alle zone R, oggetto di cessione gratuita indipendentemente dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere indicate alle lett. d, f, g, h, m, del presente 7 comma e di quelle di cui ai commi 8 e 9 è subordinata alla contestuale attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 2 e delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

“Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle risorse edificatorie, laddove sussista il caso di appezzamenti facenti parte della medesima proprietà fondiaria che risultano scomposti dal PRG in zone normative distinte del tipo R,RC,RV e RCV, è ammesso l'accorpamento delle volumetrie edificabili scaturenti dall'applicazione della normativa del PRG per ciascuna zona componente in base ai seguenti criteri operativi:

- L'edificazione può avvenire nel fondo in proprietà indipendente dalla posizione del confine di zona e anche a cavallo dello stesso;
- in ciascuna zona normativa vanno rispettati i relativi parametri edilizi e urbanistici: n° piani, R.C., altezza max, distanza dai confini di proprietà, dai fabbricati, dalle strade e ogni ulteriore vincolo definito cartograficamente e in normativa;
- per gli spazi pubblici si richiama quanto stabilito al successivo art. 24 penultimo comma per le aree di completamento RC.

Norme di carattere particolare introdotte dalla Variante parziale n° 4

1. Nel lotto enucleato dalla Variante parziale n° 4 dalla zona normativa RN 7 (intervento B1.5) in quanto pertinenza di fabbricato residenziale esistente, non è ammessa l'edificazione prevista all'8° comma lett. b) del presente articolo (nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti). E' ammesso realizzare manufatti sussidiari all'abitazione quali porticati, depositi rimessa auto in misura non superiore a 1/8 del lotto in argomento, purché finalizzati a migliorare il decoro urbano con materiali appropriati e la fruibilità di orto e giardino.
2. Si ammette, con riferimento all'intervento 3.2 definito dalla Variante 4, la possibilità di creare entro un insediamento realizzato mediante PEC tra via Padova e via Udine, i box pertinenziali (legge Tognoli) previsti dalla convenzione attualmente scaduta. Ciò per le unità immobiliari che ne risultassero sprovviste alla data di adozione della presente norma.
Per l'ubicazione si ammette l'uso del settore (adiacente alla strada interna di distribuzione) già individuato a tal fine dalla planimetria di PEC con totale rispetto dei giardini esistenti sistemati.
3. E' consentito realizzare spazi per cantine e depositi al piano pilotis degli edifici di edilizia pubblica residenziale di via Anna Frank (case postali) che accolgono a livello del terreno atri e vani scala.
A tal fine è ammesso il parziale tamponamento degli spazi aperti sottostanti alla proiezione al suolo dei fabbricati, per non più di 12 m2 per unità immobiliare ivi compresi gli spazi distributivi. Nella proiezione al suolo dei fabbricati si intende escluso qualunque tipo di sporto.
Il tamponamento del piano pilotis verrà concesso in base a progetto architettonico di tutti i fabbricati facenti parte dell'insediamento delle Poste, che dovrà garantire una composizione accurata e unitaria di tutti i prospetti. In merito la CIE si esprimerà con provvedimento motivato.
4. Il lotto compreso nel tessuto recente consolidato che è stato ampliato dalla Variante 4 con riferimento all'intervento B3.5 si intende privo di ulteriore fabbricabilità, fatta salva la possibilità di realizzare ulteriori depositi e bassi fabbricati per non più di 150 m2.

Art. 22 – Zona Normativa – INSEDIAMENTI MARGINALI E ISOLATI (RM)

Sono le parti di territorio già edificate per usi prevalentemente residenziali che risultano essere esterne alla forma urbana configurata dal nuovo P.R.G.. Ad esse si applicano le medesime norme delle aree recenti sature di cui al precedente art. 21.

Art. 23 – Zona Normativa –INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NELL'AREA AMBIENTALE VAUDA.

Essa costituisce una Unità di Paesaggio chiaramente identificata da un margine perimetrale fortemente scosceso che lo collega a nord e a sud alla pianura, e giunge ad est fino alle mura di fortificazione dell'antico Castello.

Si tratta di un'area composita che ha perso da tempo le caratteristiche costitutive della brughiera ed è costituita da elementi paesistici fortemente connessi:

- aree coltivate a prato ed a campo con porzioni di colture arboree (pioppi);
- aree a prato permanente ai piedi della scarpata nord irrigate da fontanili e falde superficiali;
- aree boscate di margine affermate con querce, frassini, ontani, con invasione di robinia, rovi e sambuco nel sottobosco;
- forti incisioni dovute ad erosione dinamica dei colatoi sia trasversali che longitudinali;
- insediamenti residenziali realizzati prevalentemente nella porzione agricola dell'altopiano.

La continuità paesistica con il Parco regionale delle Vaude attestato all'incisione della SS.460 e la presenza di elementi naturalistici estesi la caratterizza sotto il profilo ecologico-ambientale.

Il N.P.R.G. propone il riordino degli insediamenti residenziali con la definizione di un fronte concluso e la saturazione delle aree intercluse. Cio' mediante la realizzazione di unità residenziali a bassa densità e la definizione di corridoi vegetali di protezione e connessione dei margini boscati anzidetti. In particolare vengono disciplinate le seguenti zone normative:

A) ESPANSIONI RECENTI CONSOLIDATE (RV)

Sono previste e/o ammessi i seguenti interventi:

- a) le opere conservative del patrimonio edilizio esistente definite alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nonché l'ampliamento una-tantum degli edifici unifamiliari previsto al precedente art. 21 nei limiti di R.C. = 25 %; n piani = 2 ed h.= 7.50;
- b) gli ampliamenti di cui alla precedente lett. a che comportano aumento delle unità immobiliari nell'ambito del medesimo fabbricato;
- c) l'integrazione degli insediamenti esistenti a tipologia rada (aventi densità edilizia inferiore a 0.3 mc./mq. e superficie fondiaria superiore a 3000 mq.) con interventi di nuova costruzione una tantum e per una sola volta aventi volume non superiore a 450 mc. (2 p.f.t. ed h=6 mt.) realizzati in aderenza o separati dal fabbricato principale esistenti. La densità fondiaria ad opere ultimate non dovrà risultare superiore a 0.3 mc./mq.
- d) le opere di urbanizzazione

B) AREE DI COMPLETAMENTO (RCV)

Riguarda la saturazione di appezzamenti che il processo di espansione residenziale in Vauda ha intercluso privandoli di connessione ai corpi agricoli e di connettività ad ambiti sufficientemente estesi per usi sociali a parco.

La loro trasformazione è volta a consolidare la tipologia prevalente ed affermata di ville con giardino ed in particolare a dare continuità al verde privato e ad abbellire i percorsi di accesso collettivo alla Vauda.

Gli interventi di trasformazione disciplinati dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di Sintesi sono subordinati a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 nella quale vengono riportati tanto gli obblighi del concessionario al rispetto dei valori ambientali della Vauda come le specifiche sanzioni nel caso di inottemperanza totale o parziale.

Il rispetto dei valori ambientali da riportare tra gli obblighi del concessionario riguarda:

- sistemazione ambientale della viabilità pertinente alla nuova costruzione e relativa cornice arborea (che potrà essere ubicata tanto all'esterno come all'interno delle recinzioni) ;
- trattamento vegetale ed arboreo delle pertinenze scoperte da sistemare a giardino in misura non inferiore a quella indicata al successivo art. 27 ;
- concorso alla formazione in via diretta o con ricorso alla monetizzazione del demanio degli spazi pubblici nell'area ambientale Vauda in misura pari a quella definita dall'art. 21 della l.r. 56/77 per gli spazi di cui alle lett. c) e d) per verde e parcheggi;
- conservazione delle aree boscate affermate di querce, frassini, ontani e/o degli esemplari adulti isolati di dette specie. In particolare il taglio di alberi delle specie domestiche dianzi esemplificate compresi all'interno delle aree di edificazione sarà assentito dal Comune in via eccezionale e nel solo caso di evidente impossibilità di risoluzioni costruttive prive di alternative planovolumetriche
- le recinzioni sui fronti stradali e sui confini di viali residenziali saranno esclusivamente metalliche integrate da siepe vegetale ovvero totalmente vegetali e costituite da specie facilmente trattabili con potature di formazione. Le eventuali zoccolature saranno preferibilmente in mattone o materiali similari essendo escluso il cemento sia gettato in opera che in elementi prefabbricati. La zoccolatura non potrà superare i cm. 60 dal piano del marciapiede e/o di campagna.

C) AREE DI NUOVO IMPIANTO (RNV)

Riguardano le porzioni perimetrali e di cornice del tessuto residenziale della Vauda. Ad esse il N.P.R.G. assegna il compito di completare il telaio della viabilità, e di definire un profilo concluso della edificazione in Vauda, di provvedere alla formazione di spazi pubblici con speciale attinenza alle aree di attestamento volte alla fruizione sociale e turistica dell'altopiano.

La trasformazione per gli usi residenziali definiti all'art. 17 punto 1 delle presenti norme è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di sintesi, dalle norme e disposizioni contenute al successivo art. 26 nonché dal rispetto dei valori ambientali esplicitato alla lett. B del presente articolo; i relativi obblighi e sanzioni nel caso di inottemperanza verranno riportati nelle convenzioni attuative dei SUE formate a norma dell'art. 45 della l.r. 56/77.

Si richiama in quanto applicabile la facoltà di sostituire la concessione convenzionata ex art. 49 della l.r. 56/77 al SUE e le relative condizioni e clausole applicative contenute nell'ultimo comma del successivo articolo 26.

D) RECUPERO DI FABBRICATI CON IMPIANTO RURALE ORIGINARIO

Per il recupero di fabbricati di impianto rurale compresi nell'area ambientale Vauda individuati in cartografia con la medesima simbologia delle aree di tipo RRU si applica la disciplina del precedente art. 20.

E) MODALITA' AUTORIZZATIVE E VINCOLI

Gli interventi di ampliamento e/o nuova costruzione previsti alle precedenti lett. A, B e C sono autorizzati sentita la C.I.E. integrata ai sensi della l.r. 20/89 che si esprime anche in ordine alle caratteristiche architettoniche ed ambientali proposte nei relativi progetti.

Nell'area RV è tassativamente esclusa qualunque opera di cava.

F) CONDIZIONI ATTUATIVE DI PARTICOLARI AREE.

La trasformazione dell'area RNV-7 è subordinata alle seguenti clausole attuative:

- realizzazione e cessione al Comune a titolo gratuito degli spazi pubblici cartografati all'interno dell'unità di intervento e del parcheggio adiacente alla cappella della Madonna delle Vigne indicato nella Tav. 4.2
- arretramento di mt. 10 dalla fascia alberata di arredo della strada di distribuzione in progetto
- all'area RNV-7 non si applicano le norme di flessibilità previste all'art. 7,6° comma delle presenti norme.

Art. 24 – Zona Normativa – AREE DI COMPLETAMENTO (RC)

Tale classificazione è riferita a parti di territorio comprendenti le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo ineditato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti.

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con concessione singola, fatto salvo il ricorso alla convenzione ex art. 49 della l.r. 56/77 in applicazione di quanto stabilito al successivo 7° comma o a SUE (ove richiesto dal Comune) per la realizzazione di opere pubbliche eccedenti il semplice allacciamento alle infrastrutture di rete di sopra e sottosuolo, ovvero nel caso di imperfetta delimitazione del confine di zona normativa interessante un medesimo fondo di proprietà (ad esempio tra zona satura e zona di completamento).

Nel caso di formazione previa di SUE, fino all'entrata in vigore dei medesimi nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti; sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni solo in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo di zona.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento come pure eventuali disposizioni integrative sono esplicitate nelle Tabelle di sintesi.

La trasformazione delle aree di tipo RC concorre alla realizzazione dei servizi pubblici relativi all'ambito di appartenenza della zona medesima. Tale concorso comporta la cessione e/o la monetizzazione di area per servizi pubblici nella misura di 25 mq/ab. insediato; 2.5 mq/ab. per parcheggi andranno comunque reperiti nell'area oggetto di trasformazione.

Nel caso di lotti parzialmente edificati si stabilisce che a frazionamento avvenuto l'area di competenza dei fabbricati esistenti conservi una estensione tale da garantire l'osservanza dei parametri edificatori propri della zona normativa che li contiene.

Norme di carattere particolare introdotte dalla Variante parziale n° 4

- a) si prescrive per l'area RC 64 definita dalla Variante parziale n° 4 l'arretramento del filo di costruzione in allineamento dei fabbricati confinanti a ovest nonché la formazione in fregio alla via Leinì di giardino arborato di cornice ambientale.

Art. 25 – Zona Normativa – AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Tale classificazione comprende aree urbane edificate in cui le condizioni delle costruzioni o le caratteristiche di utilizzazione dei suoli richiedono operazioni di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio.

La trasformazione urbanistica ed edilizia, volta a determinare il prevalente uso abitativo di tali aree è subordinata alla approvazione di SUE ai sensi del precedente art. 7, nei limiti dello sfruttamento di un I.T. di 0.8 mc/mq, R.C. pari a 1/3 della S.F. ed H. max di 3 piani f.t. **fatto salvo quanto diversamente determinato nelle Tabelle riepilogative.**

E' altresì ammessa, con ricorso a Piano di Recupero, la conservazione delle volumetrie edificate (al netto delle superfetazioni) per funzioni coerenti con la tipologia edilizia dei fabbricati esistenti purchè compatibili con le destinazioni d'uso precisate al precedente art. 17.

Il SUE o il P.d.R. dovranno prevedere la formazione degli spazi pubblici nella misura prescritta all'art. 21 della l.r. 56/77 ed in conformità del precedente art. 7.

Ove l'intervento di sostituzione e rinnovo riguardi unità produttive in attività, l'intervento stesso è disciplinato da convenzione a norma del 3 c. dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 o dell'art. 53 della stessa legge. Si richiama in quanto applicabile il 4 comma del predetto art. 26.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sugli edifici esistenti, opere ed impianti possono essere eseguiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Norme di carattere particolare introdotte dalla Variante parziale n° 4

1. Posizione B4.1 - Area RU 2

L'intervento è sottoposto a Piano di recupero con volumetria massima consentita non superiore al 50% di quella esistente in base a quanto indicato nella Tabella n° 3. L'intervento dovrà prevedere:

- l'allargamento di via Riviera nella misura prevista dal PRG;
- la risoluzione dell'incrocio con via Pinetti con inserimento di rotatoria di distribuzione anche di tipo sommersibile;
- la realizzazione prioritaria di parcheggi pubblici direttamente accessibili da via Riviera, fatto salvo l'adempimento degli standard urbanistici ai sensi di legge;
- la realizzazione a scomputo - in SA 31- di giardino pubblico.

2. Posizione B2.3 - Aree RU 5

In relazione alle caratteristiche funzionali e tipologiche preesistenti, nel caso di formazione di insediamento misto, terziario commerciale e residenziale, è ammesso il recupero della volumetria esistente, documentata mediante apposito rilievo architettonico, previa redazione del Piano di recupero previsto al 3° comma del presente articolo. In questo caso si prescrivono le seguenti condizioni di intervento:

- piano terreno (e parte del 2° fino alla concorrenza del 50% di SLP totale ammessa) riservato ad attività commerciali, terziarie e/o per pubblici esercizi;
- creazione di piazzetta di accoglienza dei consumatori rivolta verso via Brandizzo;
- dotazione degli standard per parcheggi anche alla misura determinata dagli standard urbanistici per le singole destinazioni ammesse.
- altezza per i fabbricati a due piani fuori terra con soprastante piano mansardato: h in gronda non superiore a mt 8,50.

Art. 26 – Zona Normativa – AREE DI NUOVO IMPIANTO (RN)

Tale classificazione comprende parti di territorio pressochè inedificate e/o non urbanizzate all'interno degli Ambiti di intervento urbanistico di cui all'art. 5 delle N.d.A. ove l'edificazione è finalizzata alla ricomposizione della forma urbana ed è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Il P.R.G.C. articola le aree di nuovo impianto in:

RN.: di trasformazione urbanistica abitativa conforme al progetto urbanistico del P.R.G. con utilizzo edificatorio derivante dall'indice di fabbricabilità territoriale di 0,8 mc/mq; R.C. = 1/3 di S.F.; h. max = 3 piani fuori terra

RNA: di trasformazione urbanistica in presenza di valori ambientali con utilizzo edificatorio derivante dall'indice di fabbricabilità territoriale di 0,5 mc/mq; R.C. = 1/3 di S.F.; h. max = 2 piani fuori terra

Il P.R.G.C. specifica che per tali aree l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area RN ovvero alle unità minime di intervento evidenziate nella cartografia di P.R.G. o secondo le modalità di cui al precedente art. 5; fino all'entrata in vigore degli strumenti

urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni nè altri manufatti e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione degli edifici esistenti definiti alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici edilizi ed urbanistici fissati nelle Tabelle di sintesi allegate alle presenti Norme e dalle prescrizioni grafiche attinenti a viabilità e spazi pubblici di tipo S nonché alle disposizioni, specificazioni ed indirizzi contenuti nelle presenti Norme per l'organizzazione delle aree private. Queste ultime diversamente da quanto stabilito al successivo art. 27 concorrono alla definizione della edificabilità della zona normativa di appartenenza in applicazione del suo indice di fabbricabilità territoriale.

Al SUE è demandato il compito di dare esecuzione al telaio infrastrutturale definito dal P.R.G. il cui schema di impianto non potrà essere modificato se non per minimi adattamenti che tengano conto del dimensionamento delle aree da cedere a titolo gratuito al Comune a norma dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 (25 mq/ab insediato) e dello stato di compromissione dei suoli in atto.

Si richiamano in quanto applicabili i dispositivi contenuti agli artt. 5 e 6 delle presenti Norme.

Gli interventi di trasformazione dell'area RNa15 sono finalizzati alla ricomposizione di un fronte unitario del profilo urbano prospettante verso il complesso ambientale di Villa Rodrigo. Saranno pertanto privilegiate tipologie edilizie a trama continua (ad es. "a corte") con estensione del fronte solare di norma non superiore a 25-30 mt.; n piani f.t. non superiore a 2 con altezza di gronda non superiore a mt. **7,5**.

E' consentito realizzare tettoie interne e porticati fino alla concorrenza del R.C. fissato nelle Tabelle di sintesi allegate. Gli interventi di trasformazione, preordinati da SUE, dovranno dare attuazione alla fascia di verde privato prevalentemente arborata costituente il profilo di contatto fra l'insediamento e villa Rodrigo.

A delimitazione delle nuove unità immobiliari sono consentite recinzioni in mattoni per la suddivisione dei cortili o fra cortili con interposti percorsi di accesso mentre le pertinenze a verde, fronteggianti la nuova strada di P.R.G. ed il recinto di villa Rodrigo, potranno essere ripartite solo mediante recinzioni vegetali integrate all'interno da reti e griglie metalliche di protezione; le zoccolature saranno rigorosamente in mattone a vista o intonacate.

Per quanto attiene la quota da destinare ad edilizia residenziale pubblica, il Piano individua nella tavola di assetto urbanistico (4.2.) un'area destinata alla realizzazione urgente di un intervento di edilizia economica e popolare (RNp) secondo i parametri urbanistici ed edilizi evidenziati nella Tabelle di sintesi. Inoltre in sede di P.p.A. (ove richiesto da specifiche disposizioni di legge) o con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere definito l'assoggettamento progressivo parziale o totale di qualunque area residenziale di tipo RN fino alla concorrenza dei minimi di legge. I contingenti di edilizia pubblica residenziale e/o privata convenzionata formata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77 potranno essere fissati dal Comune in sede di PPA nel decennio di applicazione della Variante generale del P.R.G. in rapporto alle necessità via via emergenti in sede locale per tale tipo di fabbisogno residenziale (in misura non eccedente il 20% stabilito dall'art. 34 della L.R. 56/77) tramite la redazione di appositi piani di zona come definiti al precedente art. 7, 7 comma punto 3 e punto 4.

Nelle aree di tipo "RN" ove le unità minime di intervento abbiano S.T. inferiore a mq. 3000 il S.U.E. può essere sostituito da concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della L.R. 56/77 estesa all'intera area e che preveda per il concessionario oneri analoghi a quelli previsti dall'art. 45 della L.R. 56/77, fermi restando i criteri e modalità di cessione delle aree di cui ai commi precedenti ed all'art. 7. Detta semplificazione procedurale non si applica nel caso di una pluralità di concessioni, finalizzate alla realizzazione di distinte unità immobiliari, per le quali si rende necessario un progetto unitario di intervento attraverso il S.U.E.

Norme di carattere particolare introdotte dalla Variante parziale n° 4.

Coordinamento progettuale delle aree RNp, RN 24b – Posizione B1.9

Facendo riferimento all'azzoneamento definito in Tav 4.2sx, al Quadro sinottico integrato alle Tabelle riepilogative e a queste medesime, il coordinamento progettuale delle aree in oggetto ha le seguenti finalità:

- **Ricomposizione dell'area fondiaria di RNp con porzione di RN 24b atta a conferirle una dimensione idonea alla realizzazione di intervento di edilizia pubblica residenziale;**
- **Formazione della viabilità pubblica di accesso e distribuzione attraverso il PEC RN24b**
- **L'articolazione degli spazi pubblici in due settori:**

a) fascia di parcheggi al servizio della viabilità e degli insediamenti previsti.

b) area interna V4, da attrezzare a giardino, ubicata a diretto contatto con il lotto di edilizia pubblica.

Gli interventi relativi all'area NR24b sono subordinati a PEC a cui è assegnata la realizzazione, per quanto di competenza, delle finalità suddette e degli spazi pubblici stabiliti nel Quadro sinottico, ivi compresa la formazione a scomputo del giardino pubblico ricadente nell'area comunale

L'intervento di edilizia pubblica residenziale è sottoposto a concessione convenzionata e alla

Formazione dei parcheggi pubblici sull'asse di via Van Gogh

Art. 27 – NORME GENERALI PER GLI SPAZI APERTI RESIDENZIALI E LE AREE A VERDE PRIVATO

A – SPAZI APERTI RESIDENZIALI

In generale le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto o pavimentate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto; la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 50% della superficie scoperta.

In applicazione del precedente comma dovranno essere riservate a verde privato non meno delle seguenti dotazioni:

- 1) abitazioni uni o bifamiliari e palazzine isolate: 1/2 dell'area scoperta di pertinenza con almeno un albero di alto fusto ogni 300 mq. di S.F.
- 2) abitazioni pluripiano a carattere condominiale: 1/2 dell'area scoperta di pertinenza con almeno un albero di alto fusto ogni 250 mq. di S.F.

Nelle aree residenziali è ammessa ad integrazione della/e abitazioni la formazione di attrezzature accessorie opzionali di carattere privato quali: a) locali per il gioco e la ginnastica, b) piscina, c) ricovero cavalli, d) attrezzature di superficie quali campi da tennis ecc.

Le attrezzature in b) ed in d) sono ammesse nei seguenti limiti di superficie:

- superficie fondiaria del lotto non inferiore a 2000 mq.
- superficie copribile chiusa o aperta non superiore al 5 % di S.F.
- R.C. in complesso, (comprendente ogni costruzione e manufatto esistente e/o realizzato nel lotto) non superiore all' 1/3
- sistemazione a giardino non inferiore al 50 % delle superfici scoperte con almeno 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di superficie scoperta.

Le attrezzature in c) sono ammesse solo nel caso di edifici ascritti o che vengono ascritti alla classe I gruppo A categorie 7, 8 e 9 nei seguenti limiti:

- superficie fondiaria del lotto non inferiore a 3000 mq. per edifici in A7 e A8 e mq. 15.000 per A9
- superficie copribile chiusa o aperta per lo stallaggio mq. 20 e max. 2 cavalli per A7 e A8, mq. 200 e max. 10 cavalli per A9
- R.C. in complesso come sopra definita non superiore a 1/8
- sistemazione a giardino non inferiore al 60 % delle superfici scoperte con almeno un albero di alto fusto ogni 300 mq. di S.F.

Le attrezzature in a) e b) di ridotte dimensioni superficiali possono essere realizzate nell'ambito di manufatti accessori esistenti (tettoie) nel rispetto delle disposizioni concernenti le demolizioni di manufatti occlusivi di fronti finestrati stabiliti in norma o con vincolo topograficamente definito. In tal caso rientrano – ove prescritto – nel conteggio di R.C. ma non in quello di volume.

Possono altresì essere realizzati ex novo anche in forma di pertinenze degli edifici di abitazione: in tal caso rientrano nel conteggio di R.C. e volume.

Le attrezzature di cui al comma precedente non sono vincolate al precedente classamento catastale ma a quello proprio degli edifici residenziali esistenti in cui vengono realizzate; quelle della lett. b) di tipo totalmente scoperto non sono vincolate a lotto minimo ed al rispetto dei rapporti edilizi, fermo restando l'obbligo della sistemazione a verde di una porzione di terreno non inferiore a 1/4 di S.F.

B – AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO (V.pr)

Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme in rapporto a specifiche zone normative le aree a verde privato delimitate in cartografia con apposita simbologia sono a tutti gli effetti inedificabili.

Esse costituiscono pertinenza delle costruzioni e/o del sistema ambientale a cui sono collegate.

In dette aree da sistemare prevalentemente a verde (parco, giardino, orto, coltura agraria legnosa o seminativa) è consentita la realizzazione delle attrezzature di superficie di cui alle lett. b) e d) del precedente 2 comma fatte salve le disposizioni relative alla tutela attiva (casce di espansione) e passiva (limitazioni costruttive) del territorio dal rischio di esondazione dei corsi d'acqua; le attrezzature di superficie di cui al presente comma non potranno essere servite da alcun manufatto chiuso o coperto.

Norme di carattere particolare introdotte dalla Variante parziale n° 4

Nelle unità minime di intervento comprese nelle aree di contorno del Centro storico (RS) è consentita la formazione, all'interno delle porzioni vincolate a verde privato, di autorimesse pertinenziali dimensionate in rapporto a quanto previsto al successivo art. 61 limitatamente agli immobili che ne sono sprovvisti e non sono dotati di manufatti secondari, accessori o sussidiari, che li possano accogliere.

Modifiche apportate dalla variante 5" – Posizione B8

"Sull'immobile interessato dalle modifiche introdotte dalla Variante 5 è consentita la realizzazione nel sottosuolo dei seguenti impianti:

- *Garage per n°9 posti auto*
- *Attrezzature di diletto costituite da impianto piscina, spazio discoteca, zona bar e fitness (bagno turco e sauna).*
- *superficie utile autorimessa: m2-620*
- *superficie utile piscina, palestra, servizi ecc: m2-645*
- *superficie impianti tecnologici (da ubicare sotto le attrezzature suddette): m2 280”*

CAPO III – HABITAT UMANO – AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE , DI INTERESSE PUBBLICO E PRIVATE.

Art. 28 – Zona Normativa – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI, ATTREZZATURE, SPAZI COMUNI E DI ARREDO URBANO DI LIVELLO LOCALE (SA, SV)

A) Definizioni generali.

Al fine di consentire un soddisfacente livello di qualità dell'ambiente urbano il N.P.R.G. riserva a funzioni ed usi collettivi i seguenti spazi:

a) aree destinate alle attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per la erogazione di servizi alla residenza ed alle attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi a livello zonale e comunale.

Dette aree sono individuate in cartografia con sigla SA ed SIa rispettivamente normate con il presente art. ed il successivo art. 35 e catalogate nelle Tabella di sintesi allegate alle presenti norme anche al fine della verifica della loro adeguatezza dimensionale alle dotazioni minime previste all'art. 21 della L.R. n° 56/77.

b) Spazi prevalentemente permeabili (naturali) costituenti il telaio connettivo funzionale ed ecologico degli insediamenti esistenti e previsti e dei relativi spazi per servizi a livello locale e di relazione fra ambito urbano e cornice vegetata (agricolo produttiva, protettiva, seminaturale, naturale), classificati come SV ed SIv (normato al successivo art. 35) o compresi con apposita simbologia ma senza classificazione prestabilita all'interno delle aree di nuovo impianto assestate a SUE.

In base a dette definizioni e finalità gli spazi individuati nella cartografia di P.R.G. verranno organizzate in sede di SUE secondo la dotazione per abitante definita dall'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. (25 mq/ab) ovvero secondo gli altri parametri previsti dallo stesso articolo per le destinazioni diverse da quella residenziale.

B) Attuazione delle aree per servizi pubblici.

La destinazione delle aree di tipo SA, SV dotati di specifiche attrezzature ed SI e degli edifici e/o manufatti in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di servizi pubblici o di pubblico interesse a livello di Ambito di intervento urbanistico e/o dell'intero comune.

Per gli immobili costituenti servizio pubblico la proprietà di aree ed edifici dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione.

Sono servizi di pubblico interesse le attrezzature private (esistenti o realizzate in aree di tipo SA, SV ed SI) assimilabili, sotto il profilo della finalità della destinazione e dell'uso, a quelle pubbliche classificate all'art. 21 punto 1 della l.r. 56/77 e per le quali il pubblico interesse è comunque garantito da convenzioni atte a legittimarne la finalità sociale.

Per detti immobili ed attrezzature il P.R.G. ammette la conservazione degli impianti esistenti e la formazione di centri di servizio coerenti con le specifiche destinazioni di P.R.G.

In particolare le aree sono edificabili in base alle norme previste da leggi di settore o, in assenza, dai requisiti funzionali dei servizi da erogare salvo il rapporto di copertura non superiore al 30% della S.F. direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) non superiore a 1 mq/mq.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero come definiti all'art. 13 lett. a,b,c e d della l.r. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della superficie utile esistente nel limite di superficie copribile stabilito nel 40 % nell'ambito della superficie coperta esistente se eccedente a detto limite. Sono altresì ammessi senza limitazioni, interventi nel sottosuolo semprechè la superficie fondiaria libera da costruzioni fuori terra consenta il rispetto del rapporto di copertura soprastabilito e sia per almeno l'80%. convenientemente sistemato a verde di arredo, a area pedonale o parcheggio.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia eseguiti da privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento igienico e tecnologico, sono disciplinati da convenzione che prevede essenzialmente:

- le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili
- i requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa
- il corrispettivo per la concessione e/o l'autorizzazione
- le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa l'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.

Gli interventi eseguiti da privati su aree libere, o comunque gli interventi assimilabili alla nuova costruzione per la formazione di servizi di pubblico interesse come sopra definiti sono ammessi con concessione del diritto di superficie e la convenzione deve prevedere, oltre a quanto prima stabilito:

- la cessione immediata dell'area al Comune
- il tempo di durata della concessione del diritto di superficie, comunque non oltre i termini di cui all'art. 35 della l. 865/1971
- le modalità di trasferimento degli immobili, attrezzature, opere ed impianti al Comune al termine della concessione.

La realizzazione delle destinazioni previste dal N.P.R.G. per i servizi pubblici e di pubblico interesse avviene per quanto consentito dalla legge, nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione. Compete comunque alla Civica Amministrazione la verifica della entità delle attrezzature private rispetto alla dotazione e dimensionamento degli standard di cui all'art. 21 LUR, non dovendosi superare i limiti (7 mq/ab.) stabiliti dall'art. 21), o anche al di fuori di essi limitatamente agli interventi di completamento di servizi esistenti.

La dotazione complessiva per abitante di aree destinate a servizi pubblici residenziali, di cui alle lett. a) e b) del 1 comma, prevista dal P.R.G.C. è riferita alla capacità insediativa teorica e risulta generalmente organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77 tenuto conto delle valutazioni dei fabbisogni di servizi ed attrezzature operate dal P.R.G. o dagli eventuali P.P.A.

Le aree per servizi comuni e di arredo urbano funzionali agli insediamenti residenziali formati in attuazione di S.U.E. all'interno del perimetro delle aree stesse potranno rimanere in proprietà privata, se richiesto dal soggetto attuatore, purchè asserviti ad uso pubblico mediante convenzione nei limiti consentiti dall'art. 21 della LUR. Detta convenzione stabilirà oltre al vincolo d'uso anche i requisiti tecnici della manutenzione di aree, opere, attrezzature ed impianti posti a carico dei privati, nonchè le sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza o inerzia, ivi compreso l'intervento sostitutivo del Comune con onere accollato ai privati inadempienti.

Si precisa inoltre che la monetizzazione in luogo della dismissione di aree per servizi è esclusa in tutte le zone normative di nuovo impianto a qualunque uso destinate dal P.R.G.; è invece ammessa in taluni casi nelle altre zone normative, nella misura definita nei rispettivi articoli.

C) Attuazione delle aree per spazi comuni e di arredo urbano.

Il N.P.R.G. individua nelle tav. 2.1. e 2.2. in forme di schema il telaio della viabilità urbana con particolare riguardo alle aree di nuovo impianto o di riordino, residenziali e produttive. Esso costituisce altresì l'ossatura dei corridoi ecologici arborati. La definizione cartografica delle relative aree di sedime è stabilita nella tav. 4.2. e tav. 3.1. e 3.2 ovvero è demandata alla redazione di SUE. In tal caso il Comune definisce le specifiche progettuali e tecniche della viabilità (con sezione non inferiore a mt. 8 o a mt. 10 a seconda della gerarchia competente) e delle aree verdi in ordine ad andamento, composizione planimetrica, trattamento del suolo, opere di arredo urbano, composizione botanica degli orizzonti vegetati (prati e tappezzanti, siepi e cespugli, alberature).

Art. 29 – Zona Normativa – SERVIZI PRIVATI COLLETTIVI E PER PUBBLICI ESERCIZI (SPR)

Riguardano gli immobili (aree, edifici ed attrezzature) contenenti servizi di carattere collettivo, interesse pubblico e per pubblici esercizi. Essi sono di proprietà e conduzione privata e riguardano distintamente le attrezzature disciplinate in appresso.

Le zone Spr sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni di seguito previste, in base ai parametri edilizi ed urbanistici definiti nelle Tabelle riepilogative allegate o secondo le norme stabilite da leggi di settore per i servizi assimilabili alle attrezzature pubbliche definite all'art. 21 punto 1 della l.r. 56/77. In caso di nuovo impianto, di intervento di completamento, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso superiore ai 700 mc., devono essere reperiti, nell'ambito dell'area in proprietà, gli standard di cui all'art. 21 punto 3 della l.r. 56/1977, nella misura del 100 % della Superficie lorda di pavimento (nel caso di nuovo impianto) e dell'80 % della SLP in tutti gli altri casi sopra richiamati. L'indice di densità fondiaria è funzione delle aree a standard da reperire ma non dovrà comunque superare i limiti parametrici fissati nelle Tabelle di sintesi; il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%.

Gli interventi di trasformazione nelle zone Spr potranno avvenire per iniziativa privata a mezzo di piano di recupero o altro SUE o concessione edilizia convenzionata. Sono consentiti gli interventi di recupero sugli immobili esistenti mediante concessione edilizia, autorizzazione od altro titolo, così come previsto nella normativa regionale e nazionale vigente. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della SLP esistente, nei limiti di superficie coperta definita al precedente comma.

Spr-1 – Impianto in attività destinato alla ricettività ed assistenza delle persone anziane. Il P.R.G. prevede la conservazione degli immobili esistenti, fabbricati ed aree di pertinenza, mediante gli interventi conservativi definiti alle lett. a), b), c) e d) della l.r. 56/77. Dato il carattere ambientale del sito si richiama quanto stabilito in Sprl per la progettazione degli interventi di recupero.

Spr-2 – Impianto contenente attività assistenziali assimilabili a centro socioterapico. Il P.R.G. prevede la conservazione dell'immobile, edificio ed aree di pertinenza per le funzioni di carattere socio assistenziale private assimilabili alla classificazione contenuta all'art. 21 lett. a) e b) della l.r. 56/77 punto 1. Ai fini suesposti sono ammessi i tipi di intervento previsti al precedente art. 28. Dato il carattere ambientale e paesistico dell'area la progettazione degli interventi di recupero di pertinenza è sottoposta a parere motivato della CIE che si esprime sia sul recupero architettonico dei fabbricati come sulla sistemazione ambientale delle aree esterne e relative infrastrutture di accesso.

Spr-3 – Impianto contenente locali e spazi di ritrovo con esercizio in atto. Il PRG ammette che negli immobili che lo compongono, edifici ed aree di pertinenza, le attività esistenti di carattere ricreativo possano essere integrate da funzioni ricettive (albergo), per la ristorazione ed i relativi servizi pubblici e privati nei limiti di fabbricabilità definiti nelle Tabelle riepilogative. Gli interventi di conservazione, ristrutturazione edilizia e completamento, se riferiti a progetto unitario, vengono assentiti mediante concessione convenzionata ex art. 49 della l.r. 56/77. Quelli comportanti ristrutturazione urbanistica e/o attuazione per fasi esecutive distinte e differite nel tempo vengono assogettati a SUE.. In un caso e nell'altro la formazione degli spazi pubblici è commisurata all'80% delle SLP esistenti ed in progetto utilizzati per l'esercizio dell'attività, di cui il 50% monetizzabili in ragione dello stato di compromissione edilizia ed urbanistica esistente all'interno ed all'esterno dell'area Spr-3. Tutte le aree destinate a spazi pubblici dovranno essere cedute al Comune a titolo gratuito o realizzate, se asservite all'uso pubblico a norma dell'art. 21 u.c. della l.r. 56/77, contestualmente all'esecuzione della prima concessione edilizia.

Ogni tipo di intervento ammesso sugli immobili dal presente art. è subordinato alla realizzazione previa di opere volte alla mitigazione dell'impatto acustico in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

Spr-4 – Impianto ricreativo sportivo. Fatta salva l'attuazione prioritaria della previsione di viabilità definita in cartografia con vincolo topografico sono ammessi gli interventi di conservazione ed integrazione, dell'impianto esistente in applicazione del 2° e 3° comma del presente articolo.

Spr-5 – Struttura ricettivo-alberghiera. Sono ammessi gli interventi di conservazione dei fabbricati nonché opere di sistemazione ed attrezzaggio delle aree esterne ricomprese nell'adiacente spazio pubblico Si/1.

E' altresì consentito effettuare l'ampliamento dell'edificio contenente l'albergo mediante sopraelevazione di un piano interessante l'intera manica del fabbricato, con h netta interna max di mt. 3.00.

L'intervento di ampliamento è subordinato alla cessione a titolo gratuito , mediante concessione convenzionata o atto di assenso unilaterale ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 ,dell'area di sedime individuata nella cartografia della variante parziale n° 3 per il collegamento tra la viabilità prevista nell'ambito M e il piazzale retrostante adiacente all'autostrada A5. La concessione deve altresì prevedere l'accettazione da parte della proprietà dell'albergo alla limitazione d'uso totale o parziale dell'attuale strada di accesso nel contesto e a seguito della realizzazione della rotatoria di Via Brandizzo (ambito M / fronte COMITAL) e relativo collegamento all'albergo.

Spr-6 – Riguarda un immobile individuato nella Tav. 4.1. e destinato ad attività di culto (Testimoni di Geova). Sull'edificio sono ammesse le opere previste alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77. L'area libera di pertinenza è destinata a titolo esclusivo a parcheggio privato di superficie.

Oltre ai tipi di intervento definiti al precedente comma è consentito realizzare l'ampliamento del fabbricato di culto al 2° p.f.t. con i seguenti limiti: a) distacco di m. 10 del fronte in ampliamento rispetto all'edificio lato ovest; b) rispetto dell'imposta e della continuità del loggiato lungo via Ciriè.

Spr-7.-E' costituito dall'immobile frontistante alla Sp-3 Cebrosa in prossimità del ponte sul T. Bendola e contenente attrezzature ricettive di ristorante ed albergo. Detto immobile è per intero compreso entro la fascia di protezione del T. Bendola; sono pertanto ammessi i soli interventi di conservazione dell'esistente previsti alle lett. a, b,c, d dell'art. 13 della l.r. 56/77.

“Spr-8. Riguarda una porzione della fascia di cornice ambientale dell'area RNa 15. In essa è consentita la realizzazione di impianti sportivi di superficie dotati di fabbricato servizi ad un piano fuori terra (con tetto a falde e murature in cotto o ad intonaco) avente funzione di accoglienza (ivi compresa la somministrazione di bevande), spogliatoi e servizi igienici in misura di 120 m2 di SUL. Si prescrive la formazione di cornice perimetrale a duplice filare di alberi di 2° grandezza piantati in piena terra entro aie aventi ampiezza non inferiore a m. 6.

Spr9 – Il PRG come modificato dalla Variante 4 individua in Zona Cascina Casne un'area destinata alla realizzazione di attrezzature per il tempo libero mediante il riuso di fabbricato rurale esistente, relative pertinenze edificate e spazi circostanti. All'uopo è consentito:

- **il recupero del fabbricato e delle pertinenze tecniche secondo quanto disposto per le aree RRU dal tipo di intervento A2;**
- **l'integrazione degli ampliamenti ammessi dal citato tipo di intervento A2 in misura di 150 m2 di SUL da realizzare all'interno delle strutture esistenti o all'esterno di esse se funzionalmente e direttamente connesse alle prime;**
- **la realizzazione di locali principali e accessori per la ristorazione, l'accoglienza del pubblico, gli spogliatoi e ogni altra funzione connessa all'esercizio pubblico;**
- **il presidio dell'attività per il tempo libero con l'esclusiva abitazione dell'esercente, in misura non superiore a 120 m2;**
- **la realizzazione di attrezzature sportive di superficie senza strutture in elevazione (tennis, calcetto, ecc.)."**

La realizzazione delle strutture elencate alle precedenti lettere dovrà avere carattere unitario e contestuale. 1/3 della superficie della zona normativa sarà mantenuta in piena terra con piantagione di alberature a pronto effetto di tipo autoctono in misura non inferiore a 1 ogni 20 m2.

L'intervento viene subordinato a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 che definisce gli obblighi assunti dal concessionario in rapporto a quanto sopra specificato.

CAPO IV – HABITAT UMANO – APPARATO SUSSIDIARIO

Art. 30 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE

Nelle aree destinate a industria, artigianato e terziario gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato produttivo, lavorazioni industriali e di produzione industriale ed immagazzinaggio
- b) artigianato di servizio con ramo di produzione o connesso alla commercializzazione di prodotti di non largo e generale consumo
- c) uffici indipendenti o inclusi in unica struttura edilizia connessi o complementari all'impianto produttivo stesso
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti ed utenti
- e) abitazioni di presidio ad uso esclusivo del titolare e dei famigliari diretti operanti nell'azienda e/o per guardiania con limite massimo complessivo di superficie netta di mq. 300, salvo quanto stabilito al successivo 3° comma.
- f) attività direzionali e terziarie prioritariamente rivolte al servizio delle Attività economiche.
- g) terziario al servizio delle famiglie, di livello urbano e caratterizzato da esigenze di accessibilità veicolare (limitato alle dotazioni esistenti al momento della approvazione del progetto preliminare del P.R.G.), con esclusione del commercio con superficie di vendita $\geq$ 1500 mq.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie di cui al successivo art. 35 è stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi di completamento e del 20% della superficie territoriale nel caso di aree di nuovo impianto soggette a S.U.E.. Nel caso degli usi di cui alla lett. f) la dotazione di parcheggi e verde pubblico è stabilita nella misura indicata all'art. 21 Pto 3 della L.R. 56/77.

La superficie residenziale di cui alla lettera e) potrà essere tanto nettamente separata dall'attività economica come far parte integrante del fabbricato ove essa si svolge, ma in ogni caso non potrà essere rilasciata licenza d'uso sin tanto che non sia realizzata l'intera opera.

Nell'ambito delle aree produttive comprese nelle zone normative IE ed IR è ammessa la possibilità di costruire cabine di trasformazioni elettriche o di impianti tecnologici necessari allo smaltimento dei rifiuti o alla depurazione delle acque anche in deroga alle eventuali distanze di arretramento dai nastri stradali.

Oltre a quanto stabilito al successivo art. 53, in tutte le aree produttive IE ed IR risulta necessario trasmettere al Comune, contestualmente alla richiesta di Concessione Edilizia, una relazione geologico tecnica o geotecnica riferita alla stabilità del suolo ed ai rischi di inquinamento della falda acquifera affiorante. Essa deve definire i tipi di interventi che si intendono attuare per evitare danni alle falde affioranti.

Le aree di pertinenza degli impianti di stoccaggio e trattamento di rifiuti speciali denominati Safety-Kleen Italia S.p.A. e Ecolinea S.r.l., sono regolate dalle disposizioni di cui alle D.G.R. n° 151-13415 in data 9 marzo 1992 e n 275-14217 in data 13 aprile 1992.

Nelle aree individuate di categoria TE nelle tav. 3, 4.1 e 4.2 destinate ad usi terziari, diversi di quelli di cui alla precedente lett. f), vale quanto disposto al precedente art. 17 punti 2 e 3 fermo restando che la dotazione degli spazi pubblici è quella stabilita all'art. 21 punto 2 della l.r. 56/77 con il beneficio, per gli impianti compresi nel Centro Storico, stabilito all'art. 4 punto 2 del DM 1444/68, fatte salve le specifiche disposizioni relative all'equipollenza della monetizzazione definite nelle varie zone normative.

Art. 31 - Zona Normativa - IMPIANTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATI (IE)

Per le aree e gli impianti industriali e/o artigianali esistenti che si confermano nella loro ubicazione il P.R.G. prevede la razionalizzazione con possibilità di ampliamenti ed il riordino infrastrutturale delle aree.

Sugli immobili a destinazione industriale e/o artigianale esistente e confermata dal P.R.G.C., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione, la sostituzione di parti degradate od obsolete, e l'adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore a mq. 1.000 di superficie netta (S.N.), come definita al precedente art. 12, semprechè:

- a) l'area coperta dell'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita
- b) vengano attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'autorizzazione alla usufruibilità degli impianti. La realizzazione di impianti speciali per il trattamento e smaltimento dei rifiuti, le cabine di trasformazione

elettriche, le centrali termiche e quelle di cogenerazione, non rientrano nel calcolo della S.N. e possono essere realizzate in eccedenza ad essa.

Nelle aree IE 19 e 20 sono ammesse le sole opere di conservazione dei fabbricati di cui alle lett. a) b) e c) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nonché, in ampliamento, i manufatti strettamente necessari alla realizzazione di impianti tecnologici, essendo vietata la costruzione di locali interrati a qualunque uso destinati.

Norme di carattere particolare introdotte nel PRG dalla Variante parziale n° 4

Gli interventi di ampliamento previsti in area IE18 possono essere realizzati anche per fasi fino alla concorrenza di RC = 60% e non solo una tantum.

Art. 32 - Zona Normativa - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI DI RIORDINO DA ATTREZZARE E DA COMPLETARE (IR)

Tale classificazione comprende:

- A) le aree a destinazione industriale o artigianale compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse è inadeguata.
- B) le aree libere da costruzioni in cui si ritiene ammissibile la localizzazione e rilocalizzazione di impianti produttivi e l'ampliamento delle unità locali esistenti purché appartenenti a rami produttivi non compresi nell'elenco delle industrie insalubri.

Fatte salve le clausole stabilite nelle Tabelle di sintesi, in tali aree le previsioni del N.P.R.G. si attuano secondo le seguenti modalità:

- a) con concessione singola nel caso di interventi di ristrutturazione relativi ad impianti esistenti in attività ovvero per ampliamento delle stesse anche su fondi liberi finitimi, purché questi ultimi non siano già stati impegnati in precedente attività edilizia. Il limite di R.C. fondiario è stabilito nelle Tabelle di Sintesi allegate.
 - b) con concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 nel caso degli interventi in a) effettuati su impianti risultanti dismessi all'epoca di adozione del progetto preliminare del nuovo P.R.G., ovvero nel caso di nuove costruzioni che non presuppongano il frazionamento fondiario (lottizzazione) delle aree di insediamento, oppure la realizzazione su unico lotto non frazionabile e con recinzione limitata al solo perimetro fondiario di più di uno stabilimento facente capo ad unità locali distinte.
 - c) con ricorso a S.U.E. (oltre i casi di IR con obbligo di SUE indicati nella tabella di sintesi n° 6) nel caso di impianto di nuove attività in lotti inedificati e non impegnati in precedente attività edilizia comportanti l'impiego dell'IT di 0,55 mq/mq e dell'R.C. fondiario di 2/3. La verifica della edificabilità va riferita alla proprietà complessiva oggetto di intervento risultante alla data di entrata in vigore del P.R.G.
- Inoltre le aree di pertinenza degli edifici già realizzati dovranno essere commisurate ai parametri stabiliti dalle presenti norme in ragione del tipo di procedura autorizzativa in base alla quale gli edifici stessi vennero costruiti.

Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere riservate aree per servizi nelle quantità stabilite all'art. 21 della L.R. n° 56/77 con le seguenti specificazioni:

1. Si intendono assimilati ai casi definiti alla lett. b) dell'art. 26 della L.R. 56/77, richiedenti dotazioni di spazi pubblici commisurate al 10% della superficie fondiaria:
 - gli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti o non la formazione di S.U.E.
 - la costruzione di nuovi stabilimenti in lotti di completamento come individuati alla precedente lett. b)
2. Si intendono assimilati al caso definito alla lett. Al dell'art. 26 della L.R. 56/77 richiedente la dotazione di spazi pubblici commisurati al 20% della superficie territoriale:
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica preordinata all'insediamento, in edifici in prevalenza diversi da quelli preesistenti, di attività nuove o diverse da quelle dismesse con l'intervento stesso
 - gli interventi su aree libere che richiedono la definizione di un nuovo impianto infrastrutturale preordinato da S.U.E.

Il rapporto di copertura si intende applicabile alla superficie fondiaria al netto delle aree di dismissione per dotazione di servizi a carattere primario e secondario nelle misure fissate nelle tabelle di sintesi.

Negli interventi diretti dovrà comunque essere assicurata l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. sull'area interessata, nonché in ogni caso, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici.

Si richiamano in quanto applicabili le condizioni di flessibilità operativa per l'attuazione di SUE previste al precedente art. 7.

Norme di carattere particolare introdotte nel PRG dalla Variante parziale n° 4

1. Posizione C3 - Area IR 28

L'estensione dell'area IR 28 definito dalla Variante parziale n° 4 è volta all'ampliamento del capannone esistente nella misura di 800 m2 di SUL al fine di realizzare gli spazi per gli uffici, servizi tecnici e per il personale nonché per la formazione del piazzale scoperto di servizio e deposito funzionale all'attività edile insedianda, ogni altro ampliamento essendo escluso.

2. Posizione C4 - Area IR 30

L'utilizzazione delle aree in ampliamento della zona normativa IR 30, definito dalla Variante parziale n° 4, è subordinata al coordinamento progettuale con il sub ambito 2 dell'ambito industriale N volto alla realizzazione del telaio infrastrutturale del comparto individuato in Tav. 3.2 con particolare riguardo alla viabilità di arroccamento dell'ambito stesso e alla rotatoria di svincolo su via Brandizzo, così come definita dalla Variante 3. La trasformazione della porzione libera dell'area IR30 è subordinata alla redazione di SUE esteso all'intera proprietà. Gli standard urbanistici vengono commisurati al 20% di ST.

3. Posizione C5 - Area IR 33

La trasformazione dell'area è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- Accesso dalla viabilità di servizio dell'ambito M e relativa rotatoria di via Brandizzo con divieto di ingresso alternativo diretto sulla Provinciale.
- Rispetto delle distanze di legge dalle infrastrutture di trasporto dell'energia elettrica e dal rio San Giovanni.
- Creazione del conveniente accesso da via pubblica al corridoio vincolato a servizi in adiacenza al rio e cessione dell'area di sedime al Comune.

4. Posizione C12 - Ridelimitazione IN2 in ampliamento dell'area IR7.

L'utilizzo delle aree di tipo IN, che vengono integrate dalla Variante parziale n° 4 in IR7, è subordinato a SUE qualora dia luogo alla formazione di fabbricati che non costituiscono ampliamento diretto e vincolato di unità d'impresa esistenti e in attività al momento della adozione della Variante stessa.

In tal caso il SUE dovrà dimostrare il conveniente accesso dei nuovi fabbricati direttamente dalla viabilità urbana in progetto definita dalla Variante 4 al PRG.

I parametri edificatori e la percentuale degli spazi pubblici da cedere al Comune in caso di trasformazione delle aree suddette sono quelli definiti per l'area IN con la specificazione che - nel caso di semplice ampliamento di fabbricati esistenti - l'indice territoriale si applicherà alla superficie fondiaria e ½ delle aree a standard potranno essere monetizzate.

5. Posizione C13 - Area IR19 – Albergo ristorante.

Sono ammessi interventi volti a migliorare le condizioni di sicurezza degli utenti e dei lavoratori dipendenti, quali ad es. la realizzazione di rampe di salita per persone con limitazioni motorie e la formazione di corpo scala ascensore.

6. Area IR4

1. L'area IR 4 non è sottoposta al ricorso obbligatorio di PEC in ragione del grado di compromissione esistente.
2. Si confermano gli impegni assunti dagli operatori in ordine alla realizzazione di oo.uu.1°-2°, fatto salvo il riordino delle aree interessate in vista del potenziamento del telaio infrastrutturale della via Brandizzo (SP 39)
3. Tale riordino può basarsi su queste linee di indirizzo:
 - per lo stabilimento Set- up si definisce in cartografia una fascia da dedicare alle oo.uu.1°-2° parallela alla SP 39 avente ampiezza di mt 36 a partire dall'asse stradale.
 - per lo stabilimento TecniKabel adiacente a Set-up si stabilisce che la fascia interposta tra la recinzione e l'attuale carreggiata della SP 39 venga integralmente dedicata alla formazione della viabilità principale e derivata, mentre gli spazi pubblici vadano ricercati nell'apposita area SI della zona IR 4.
 - per lo stabilimento Teknikabel e altri si vincola la predetta fascia per dare continuità alla formazione della viabilità principale e derivata.

Fatto salvo quanto detto in 2, le aree da cedere per la formazione degli spazi pubblici viene quantificata nella misura del 10% in caso di concessione convenzionata e del 20% in caso di SUE e/o in ragione di quanto stabilito dal Comune per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi a servizio dell'intera zona.

Art. 33 - Zona Normativa - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO (IN)

Tale classificazione comprende parti di territorio pressoché inedificate e/o non urbanizzate all'interno di Ambiti di intervento urbanistico di cui all'art. 5 delle presenti norme ove l'edificazione è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dal P.R.G. e/o di SUE di iniziativa pubblica o privata. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera g) dell'art. 30 sono ammesse limitatamente alle superfici fondiari fronteggianti la viabilità pubblica di tipo B, C, D ed E di cui al successivo art. 37.

Il P.R.G.C. specifica che per tali aree l'utilizzo edificatorio, derivato dall'applicazione di un indice territoriale di 0,45 mq/mq. di Superficie Lorda di pavimento (S.L.P) e R.C. pari ad 2/5 di S.T., è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica (PIP, PP, PdR) o privata (PEC, PdR) estesi all'intera area IN ovvero alle unità minime di intervento evidenziate nella cartografia di P.R.G. o secondo le modalità di cui al precedente art.5 che diano origine ad una scomposizione modulare delle unità minime predette. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione degli edifici esistenti definiti alle lett. a), b), c) e dl dell'art. 13 della L.R. n° 56/77.

La trasformazione dell'area IN6 – in applicazione dei parametri contenuti nelle tabelle allegate, è subordinata al posizionamento del piano di calpestio alla quota della SP Cebrosa, al divieto alla formazione di locali interrati nonché alla creazione di vasche volano dimensionate attraverso il calcolo idraulico autorizzato dal Comune.

L'intervento rimane comunque subordinato alla realizzazione preventiva della fascia di espansione del T. Bendola compresa nel programma degli interventi di protezione dell'abitato e contenuta nell'area vincolata dal P.R.G.C. a spazi pubblici e adiacente all'area IN6.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici edilizi ed urbanistici fissati nelle Tabelle di sintesi allegate alle presenti Norme e dalle prescrizioni grafiche attinenti a viabilità e spazi pubblici di tipo SI nonché alle disposizioni, specificazioni ed indirizzi contenuti nelle presenti Norme valide per le aree private.

Il SUE stabilisce l'assetto finale degli spazi comuni e di arredo urbano avendo facoltà di modificare marginalmente entità e dislocazione a tali aree per tener conto del dimensionamento delle aree da cedere a titolo gratuito al comune a norma dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 (20% della S.T. dell'area appartenente alla zona normativa "IN" ovvero 100% della SLP per le destinazioni d'uso terziarie di cui alle lettere f) e g) del precedente art. 30) .

Qualora gli spazi pubblici SIa e SIv cartografati dal P.R.G. all'interno degli ambiti di intervento definiti nelle tabelle di sintesi non siano sufficienti per ottemperare i minimi di legge (art. 21 punti 2 e 3 della L.U.R. 56/77) la quota mancante verrà reperita dal SUE all'interno dell'area interessata ovvero negli spazi di tipo SI esterni all'ambito di riferimento.

Si richiamano in quanto applicabili i dispositivi contenuti agli artt 5 e 6 delle presenti Norme.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Nelle aree di tipo (IN) ove unità minime di intervento abbiano S.T inferiore a mq. 5000 il S.U.E. può essere sostituito da concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 estesa all'intera area e che preveda per il concessionario oneri analoghi a quelli previsti dall'art. 45 della l.r. 56/77. Detta semplificazione procedurale non si applica nel caso di una pluralità di concessioni, finalizzate alla realizzazione di distinte unità immobiliari, per le quali si rende necessario un progetto unitario di intervento attraverso il S.U.E.

Norme di carattere particolare introdotte nel PRG dalla Variante parziale n° 4

1. Posizione C6 - Ambito N - Riagggregazione subambiti 3 e 4

Si ammette in sede di redazione di SUE la possibilità di aggregare, in tutto o in parte, i subambiti 3 e 4 dell'ambito N per consentire l'insediamento di unità produttive aventi dimensione longitudinale maggiore delle subaree citate.

Tale aggregazione deve risolvere il conveniente accesso alle aree da essa escluse e rispettare le iniziative di trasformazione in corso al momento della approvazione della Variante 4, fermo restando ogni altro vincolo e prescrizione attuativa contenuto nel presente articolo.

2. Posizione C7 - Ambito N: Possibilità di individuazione di parte degli standard negli spazi pubblici industriali 8 e 9.”

Si ammette la possibilità, previo giudizio insindacabile di ammissibilità - specifico per ogni intervento – espresso dalla Amministrazione, di correlare la formazione degli standard previsti per l'ambito N con gli spazi pubblici industriali 8 e 9 non in proprietà al demanio Comunale. Ciò per l'esclusiva finalità di realizzare spazi per attrezzature industriali effettivamente e immediatamente fungibili.

L'utilizzazione delle aree in ampliamento della zona normativa IR 30, definito dalla Variante parziale n° 4, è subordinata al coordinamento progettuale con il sub ambito 2 dell'ambito industriale N volto alla realizzazione del telaio infrastrutturale del comparto individuato in Tav. 3.2 con particolare riguardo alla viabilità di arroccamento dell'ambito stesso e alla rotatoria di svincolo su via Brandizzo, così come definita dalla Variante 3. La trasformazione della porzione libera dell'area IR30 è subordinata alla redazione di SUE esteso all'intera proprietà. Gli standard urbanistici vengono commisurati al 20% di ST.

Il PRG come modificato dalla Variante 4 individua nella Tav. 3.2 un settore industriale (denominato in cartografia comparto infrastrutturale IN2, IN3, IR30) sottoposto a coordinamento progettuale per le seguenti finalità precipue: individuare le Unità minime di intervento (riconoscendo come tali anche i PEC e/o le concessioni già rilasciate) a cui attribuire, pro quota, la realizzazione del telaio stradale (in progetto o realizzato) la formazione della rotatoria di via Brandizzo e la creazione delle OO.UU. 1° e 2°.

Art. 33 BIS - Zona Normativa - IMPIANTI TERZIARI ESISTENTI E CONFERMATI (TE)

Tale classificazione identifica immobili già a destinazione prevalentemente terziaria e commerciale e le pertinenti superfici fondiarie.

In tali immobili sono ammesse le destinazioni di cui alle lettere b), f) e g) del precedente articolo 30 estese all'intera SLP esistente alla data di adozione del N.P.R.G.. Con particolare riferimento al riuso a destinazione commerciale di destinazioni terziarie in atto o previste in SUE vigenti

Non deve essere superato il R.C. fondiario di 2/3.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi mediante concessione singola; ristrutturazioni edilizie comportanti cambio di destinazione da terziario a commerciale sono ammessi mediante SUE o concessione convenzionata ex art. 49 L.R. 56/77.

Art. 33 TER - Zona Normativa - IMPIANTI TERZIARI IN PROGETTO

Il PRG individua in cartografia con sigla TP1 TN1 un insediamento prevalentemente riservato a funzioni di carattere commerciale al dettaglio per discount.

L'area è trasformabile in base ai parametri edilizi e urbanistici riportati in appresso, fatta salva la redazione di SUE esteso all'intera zona normativa quanto stabilito al successivo art.63 bis.

E' ammessa la formazione di complesso edilizio commerciale /residenziale in base alle seguenti misure:

- discount alimentare
SUL: 1380 mq
Superficie coperta: 1380 mq
Volume : 4400 mc
N° piani : 2
Standard urbanistici: quanto previsto dai criteri regionali in attuazione della L.R. 28/99
- abitazione
volume : 3800 mc
n° piani : 3
standard urbanistici : 25 mq/ab.
R.C. comprensivo di abitazione e discount : 1/3
Abitanti : 31

Art. 34 – Zona Normativa – IMPIANTI PER IL DEPOSITO E LA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE DI PRODOTTI PETROLIFERI E GPL (TD)

1. DEPOSITI DI GPL

Il P.R.G. individua in cartografia gli impianti a rischio adibiti a stoccaggio e distribuzione di GPL con sigle TD1,2,3,4.

Con riferimento al DM 15.05.1996² ed allo studio sulla Valutazione delle Aree di Danno³ relativo alla classificazione dei depositi presenti nel territorio di Volpiano, il P.R.G. stabilisce le zone a rischio⁴ all'interno

² “Criteri di analisi e valutazione dei rapporti di sicurezza relativi ai depositi di gas e petrolio liquefatto (G.P.L.)”

delle quali è necessario disciplinare gli insediamenti esistenti e quelli previsti dal P.R.G. con appositi vincoli e prescrizioni. In particolare nella Tav. 3.2 vengono delimitate⁵ e disciplinate, in relazione alla categorizzazione del territorio⁶ fissata dal DM/1996⁷, le seguenti zone:

1. Nelle zone di sicuro impatto (categorizzazione "E", "F" per Agip, Autogas e Butangas, "D", "E" ed "F" per Ultragas) sono ammesse le opere di manutenzione e di conservazione dei fabbricati industriali e artigianali esistenti, come disciplinate alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77; nonché in TD 1,2, e 4 l'adeguamento funzionale degli impianti esistenti anche ai fini della sicurezza del personale ai sensi della 626/96 e per carenze igienico sanitarie, con ampliamento una tantum delle dotazioni esistenti fino a 200 mq. di Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

Non sono ammesse:

- (a) le residenze e i servizi afferenti, con esclusione delle abitazioni del custode;
- (b) *le attività commerciali al dettaglio e/o non connesse alle attività produttive in atto;*
- (c) le attività industriali che utilizzano rilevanti quantitativi di sostanze classificate tossiche o molto tossiche e/o facilmente infiammabili ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità del 28.04.1997;
- (d) le attività industriali a rischio di incidente rilevante ex artt. 4 e 6 del DPR 175/88;
- (e) *le trasformazioni in attività industriali ad alta concentrazione di manodopera.*

2. Nelle zone di danno (categorizzazione "C", "D", "E", "F" per Agip, Autogas e Butangas, "B", "C", "D", "E", "F" per Ultragas) è ammessa la conservazione degli edifici esistenti ed il loro ampliamento per le destinazioni e nelle misure disciplinate dal PRG se ed in quanto compatibili con dette categorizzazioni. E' pure ammessa, ove compatibile con dette caratterizzazioni, la realizzazione di nuovi insediamenti previsti e disciplinati dal P.R.G.: industriali, artigianali, commerciali, tecnologici e relativi servizi ed attrezzature *di superficie inferiore a 1.000 mq..*

Il Comune specifica in sede di rilascio delle concessioni, mediante convenzione e/o atto d'obbligo unilaterale formati a norma degli artt. 45 e 49 della l.r. 56/77, le prescrizioni di sicurezza definite dal Prefetto in sede di formulazione del Piano di emergenza esterno.

In relazione alle verifiche e valutazioni contenute nello studio sulla Valutazione delle aree di danno citato in nota e costituente parte integrante degli elaborati di Piano il N.PRG individua e disciplina un'area specificamente destinata ad impianto di stoccaggio di Rifiuti Urbani Pericolosi come definita dalla D.G.R. 41-12448 del 30.09.1996.

Il rilascio delle concessioni di nuovo impianto deve essere valutato in coerenza con il Piano di Protezione Civile, che tiene conto delle sinergie tra diversi fattori di pericolo e delle relative misure mitigative di compensazione.

3. *Per tutte le destinazioni ammesse per entrambi i tipi di zone si dovranno comunque evitare flussi di utenza o aggregazioni di persone tali da interferire con le misure di pianificazione dell'emergenza con particolare riferimento all'impegno delle strutture viabilistiche in situazioni di criticità.*

Non sono ammesse modifiche o nuove attività per lo smaltimento, trattamento o stoccaggio di rifiuti o residui che abbiano caratteristiche tossicologiche chimiche e fisiche analoghe a quelle delle sostanze classificate tossiche, molto tossiche o altamente infiammabili ai sensi della direttiva 67/548/CEE es. m. e i..

2. DEPOSITO DI PRODOTTI PETROLIFERI (TD3)

Oltre a quanto stabilito al precedente punto 1, il P.R.G.C. conferma e disciplina a norma dell'art. 26 1° comma lett., d) della l.r. 56/77 un impianto tecnologico esistente volto al deposito di oli minerali avente anche carattere strategico ai sensi di legge, realizzato in virtù della convenzione di lottizzazione del 5.5.1970 e successive modificazioni

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ammodernamento, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti, delle attrezzature degli edifici esistenti.

L'esecuzione degli interventi suddetti è subordinata al rilascio di autorizzazione ovvero concessione edilizia secondo i casi previsti dalla legge.

³ Incorvaia C. Filippo. "Studio sulla valutazione delle aree di danno relative alle aziende a rischio" Maggio 1999 – per incarico del Comune di Volpiano

⁴ Cfr. Incorvaia op. cit. Tabella riassuntiva sulla estensione delle aree di danno contenuta al capitolo 6.0 pag. 45

⁵ Cfr. Incorvaia op. cit. Allegati 8 e 9 Planimetrie in scala 1:5.000 riportanti rispettivamente l'estensione delle aree di sicuro impatto e delle aree di danno.

⁶ Cfr. Incorvaia op. cit.: Tabella riassuntiva delle caratterizzazioni del territorio circostante agli impianti presenti in Volpiano contenuta al capitolo 6.0 pag. 46

⁷ DM 15.05.1996, Appendice IV punto 2

Il Comune potrà subordinare il rilascio della concessione edilizia a convenzione ovvero ad atto di impegno unilaterale del richiedente a norma dell'art. 49, comm. 5° della l.r. 56/77 ove ricorrono i presupposti previsti da tale disposizione.

L'ampliamento di cui al precedente 2° comma è ammesso nel limite del 10 % delle superfici coperte e/o impiegate dagli edifici e dagli impianti o altri manufatti esistenti alla data di adozione N PRG di cui alla delibera consiliare n° 3/1997.

Le superfici coperte di cui sopra rispetto alle quali è ammesso l'ampliamento del 10 % sono rappresentate nella planimetria allegata alla convenzione sub 4.

Il N.PRG, in attuazione della convenzione AGIP (rogito notaio Benetti di Genova rep. n°20088 rac. 9164 del 04. 02.1999) ed a seguito delle risultanze dello studio sulla valutazione delle aree di danno citato al punto 1, ammette la realizzazione di una Stazione di Rifornimento Energetico per autotrazione come definita al successivo art. 36 punto 6 delle presenti Norme.

Detto impianto verrà ubicato, in base a quanto previsto dall'art. 27 3° comma della l.r. 56/77 e sulla scorta delle risultanze del Piano regionale di razionalizzazione della rete di distributori di carburanti, nella fascia di rispetto di c.so Europa latitante all'area TD-3 nel rispetto della normativa specifica per tale tipo di impianti.

Ove sia consentita la nuova edificazione ovvero l'adeguamento di quella esistente, è necessario che sia verificata da parte dell'A.C., preliminarmente al rilascio dell'agibilità delle costruzioni, l'esistenza delle specifiche prescrizioni di sicurezza, costruttive e/o gestionali, quali in via principale:

- *procedure pianificate o sistemi che intervengono per l'interruzione dell'energia elettrica su segnalazione proveniente dall'impianto nel quale si è verificato il rilascio di GPL; i sistemi e le procedure devono essere coordinate con le esigenze operative ed i contenuti dei Piani di emergenza;*
- *misure costruttive ed impiantistiche specifiche per la protezione del personale come la realizzazione di locali dotati di sistemi di aerazione atti ad isolarli dalla atmosfera esterna, ecc. .*

Art. 35 -Zona Normativa - SPAZI ED ATTREZZATURE A SERVIZIO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI (Sla,Siv)

Gli standard urbanistici delle aree destinate ad impianti produttivi sono in parte individuati in cartografia e classificati SI; in parte costituiscono condizione operativa per il completamento delle aree stesse e/o per la trasformazione degli insediamenti esistenti. Per essi vale, per quanto compatibile, la normativa di carattere generale di cui al precedente art. 28.

In sede di intervento diretto e/o subordinato a S.U.E. dovranno sempre essere assicurate le dotazioni minime di legge stabilite dal combinato disposto degli artt. 21 e 26 della L.R. n° 56/77.

In particolare si precisa che:

- gli spazi pubblici connessi alla trasformazione delle aree di cui alle lett. b) e c) dell'art. 26 e commisurati al 10% della S.F. dovranno essere realizzati nell'ambito dei singoli interventi ed essere prioritariamente destinati alla formazione di parcheggi e ad opere di arredo e corredo della viabilità, fatti salvi i casi di accertata impossibilità dovuta allo stato di compromissione dell'insediamento. In tal caso la dotazione di spazi pubblici non assicurabile in loco può essere reperita nell'ambito degli spazi di tipo SI vincolati in cartografia o monetizzata.
 - gli spazi pubblici connessi alla trasformazione di aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e commisurati al 20% della S.T. dovranno pure essere attuati nell'ambito dell'insediamento oggetto di S.U.E.
- Nell'ambito delle aree SI è ammessa la formazione dei seguenti servizi ed attrezzature:

- a) Verde ambientale e verde di arredo della viabilità;
- b) Attrezzature sportive specializzate, all'aperto ed al coperto, costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi;
- c) Attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali:
 - di servizio agli utenti (associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi);
 - di servizio alle aziende (postali, bancari, informativi);
 - funzionali all'insediamento: (ricreativi, pubblicitari, per la gestione associata, spacci);
 - di servizio tecnologico: impianti di superficie per la sicurezza di cose e persone;
- d) Servizi funzionali delle attività produttive: ricettivi, per la formazione professionale, l'aggiornamento scientifico, scambi di informazioni interaziendali, di ristoro e ricreativi per gli addetti; impianti tecnologici delle aziende insediate, qualora esistenti..

Si richiama in quanto applicabile alle aree disciplinate alla presente lett. c) quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 circa il concorso alla formazione degli standard urbanistici delle aree private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione.

Art. 36 - ZONA NORMATIVA - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (AG)

Il P.R.G. individua e delimita in cartografia le aree ove esistono od è prevista la formazione di attrezzature di interesse generale ed impianti tecnologici destinati o da destinare alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale e tecnologico e di protezione civile e militare. Essi sono:

1. Impianti sussidiari agli acquedotti
 - 1.1. pozzi di captazione idropotabile
 - 1.2. serbatoio e torre di accumulo
2. Impianti di depurazione acque reflue
 - 2.1. depuratore cittadino
3. Attrezzature di servizio della rete elettrica e telefonica
 - 3.1. impianti ENEL
 - 3.2. impianti TELECOM
5. Impianti di protezione civile e militare e degli abitati
 - 5.1. stazione Carabinieri con Eliporto
 - 5.2. cimitero
6. Impianti di distribuzione carburanti
7. Infrastrutture di servizio.

In particolare le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d), e), g), , s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, il rispetto dei complessi ambientali delle aree boscate e di quelle tutelate a norma delle leggi 1497/39 e 431/85 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

1.1. POZZI DI CAPTAZIONE IDROPOTABILE DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE

Le aree di competenza dell'impianto saranno recintate a cura e spese del Comune di Volpiano per le aree AG3, AG5 e AG9 e Comune di Brandizzo per l'area AG8.

Per le aree di rispetto si applicano i disposti di cui al D.P.R. 24.5.1988 n. 236 art. 6 comma 2.

Il P.R.G.C. prevede ai sensi della DGR 89-4868 la delimitazione delle zone di rispetto di cui al DPR 236/88, dei pozzi in AG5 e AG9.

1.2. SERBATOI E TORRE DI ACCUMULO E DISTRIBUZIONE IDROPOTABILE

Il P.R.G. delimita in cartografia l'area riservata alla formazione degli impianti in oggetto. Essa è situata sull'altopiano della Vauda lungo margine occidentale degli insediamenti residenziali.

Per essa il P.R.G. dispone una fascia di protezione inedificandi di mt.50 a partire dal perimetro cintato come definito dall'apposito progetto esecutivo.

2. DEPURATORE COMUNALE

Il P.R.G.C. individua l'area del depuratore esistente e del relativo previsto ampliamento .

Le opere di ampliamento saranno soggette alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale sulla base delle vigenti disposizioni sanitarie in materia.

La fascia di rispetto del depuratore di cui al 7° comma dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 è fissata in mt. 200 a partire dal perimetro di zona cartograficamente individuato dal P.R.G.

3.1. DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Il N.P.R.G. individua nell'area AG6 ubicata nel comprensorio industriale l'area contenente impianti per la distribuzione dell'energia elettrica. Per i suoi eventuali ampliamenti e per le stazioni e sottostazioni elettriche ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi si fissa in 1/2 il rapporto massimo di RC.

Le cabine elettriche nel rispetto del Codice Civile sono ammesse in ogni zona con eccezione per i complessi ambientali e nelle aree idonee all'edificazione: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a mt. 5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere.

3.2. ATTREZZATURE TELEFONICHE

L'area competente alle principali installazioni TELECOM (AG1) è ubicata nel Centro Storico. Sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della S.U.L. e/o del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme, nonchè tutte le opere manutentive e conservative (art. 13 lett. a), b), c) ed) della L.R. 56/77.

Le attrezzature telefoniche di rete sono compatibili con ogni classe di destinazione; gli impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia di cui al precedente punto 3.1. sono compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di locale, comunale, consortile, generale, ad usi residenziali, alla viabilità ed ai complessi ambientali.

5. IMPIANTI DI PROTEZIONE MILITARE, CIVILE E SANITARIA

5.1. AREA PER ELIPORTO MILITARE

Trattasi di area (AG7) soggetta a vincolo militare. In sede di attuazione di P.R.G. dovranno essere rispettati i vincoli sia planimetrici che conico-verticali richiesti dalle disposizioni in materia. Inoltre è fatto divieto di procedere alla piantumazione (o al suo rinnovo) di alberi di alto fusto nella fascia di m. 100 dal perimetro dell'impianto.

Infine fuori della fascia di rispetto planimetricamente indicata sulla apposita tavola di P.R.G. è fatto divieto di procedere alla costruzione di edifici od impianti di altezza superiore a mt.10.

In particolare tutti gli interventi nelle aree soggette a vincolo militare devono ottemperare alla normativa vigente in materia e sono sottoposti alle disposizioni degli organi competenti che ne rilasciano, ove necessario, il relativo nulla-osta.

5.2. CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO VOLONTARI

La caserma dei Vigili del Fuoco Volontari, di recente realizzazione, è inserita nell'area AG-16 del nuovo PRG: Detta area è riservata alla formazione di attrezzature, infrastrutture e servizi per la protezione civile, quali ad es. addestramento cani ed altre attività pertinenti funzionali all'attività del Corpo. A tal fine sono consentite addizioni di manufatti costituenti volume nella misura di 500 mq. di SLP e strutture accessorie (tettoie, bassi fabbricati, stalli per cani) in misura di 250 mq. di superficie coperta.

6. IMPIANTI DI RIFORNIMENTO ENERGETICO

Le seguenti norme disciplinano l'adeguamento e/o la nuova formazione di nuovi impianti di rifornimento energetico formati in base al piano regionale di settore e quindi prioritariamente volti al trasferimento di distributori carburanti ubicati impropriamente nel tessuto urbano ed in contrasto con esso.

Per gli impianti come sopra descritti è ammessa la realizzazione di:

1. Impianto per la distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili
2. officina per la manutenzione e assistenza dei veicoli per non più di 50 mq di S.N.
3. spazi di servizio per l'assistenza alla clientela (bar, self-service, free shop, locali igienici) in misura non superiore a 100 mq. per impianto.
4. gli uffici funzionali all'impianto ed i servizi igienici per il personale in misura non superiore a 20 mq.
5. autolavaggi a gettone del tipo aperto.

È ammessa la realizzazione di una unità alloggio riservata al gestore o al personale di custodia per non più di 150 mq. Di S.N. (H. max. mt. 7.50; R.C. =1/4) nel caso di localizzazione esterna al perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzante purchè il fabbricato sia realizzato al di fuori di eventuali fasce di rispetto della viabilità. L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o temporaneo di esposizione, deposito, accumulo materiali o altro salvo eventuale impianto di lavaggio scoperto ed il parcheggio.

Le caratteristiche dell'impianto vanno riportate sugli elaborati allegati agli atti autorizzativi i quali dovranno comprendere le sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza o trasgressione.

La formazione degli impianti di distribuzione carburante è ammessa nelle aree di tipo IR ed IN e relative aree per servizi (SI) stabilite dal P.R.G. ed in quelle indicate dagli strumenti attuativi comunali del Piano regionale di razionalizzazione della rete di distribuzione carburante di cui alla L.R. n. 48/84.

A norma dell'art. 3 della predetta legge l'individuazione delle aree da parte dello strumento comunale di attuazione del Piano regionale, e non già delimitate dal P.R.G., diventa operante con l'approvazione dello strumento comunale di localizzazione, prevalendo sulle previsioni urbanistiche di quest'ultimo.

DISPOSIZIONI INTRODOTTE CON LA VARIANTE N° 4 AL PRG

La realizzazione dell'impianto di distribuzione carburante in AG 17 è subordinato al mascheramento del perimetro dell'impianto con particolare riguardo all'area RC 58 mediante piantagione in piena terra, in aiola delimitata di ampiezza non inferiore di mt 6,00, di doppio filare di alberature di seconda grandezza con sesto di mt 6,00. L'aiola dovrà essere mantenuta allo stato di natura e non potrà essere utilizzata neppure parzialmente per stazionamento di mezzi o altro uso.

7. INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Con sigla AG 12 il P.R.G. indica le aree destinate a parcheggio privato a servizio indispensabile del confinante insediamento della zona TD3.

Su dette aree sono ammessi gli interventi di miglioramento infrastrutturale necessitati dagli impianti a cui sono posti a servizio.

In particolare sono previsti e prescritti tutti gli interventi sul reticolo idraulico interessanti la zona TD3 e le fronteggianti aree industriali aventi per asse la tangenziale sud necessari per mettere in sicurezza aree infrastrutture ed impianti.

Per gli impianti elencati ai punti precedenti che costituiscono volume l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1 mq/mq ed R.C. non superiore a 1/2.

Per gli immobili, aree, edifici ed attrezzature è prescritta la proprietà pubblica o degli Enti pubblici o privati operanti istituzionalmente nel settore dei servizi o a cui compete per legge l'erogazione del servizio, fatte salve le proprietà e/o le concessioni di cui ai precedenti punti 6 e 7.

Con sigla AG 18 il PRG come modificato dalla Variante 4 indica le aree destinate a parcheggio privato di attività di autotrasporto ubicata in via Leini

Si ammette la realizzazione del fabbricato uffici ad un solo piano fuori terra con SUL non superiore a mq 200, fatta salva l'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 34 punto 2) delle N.d.A. in ordine alle attività comprese nelle fasce di protezione dei depositi di GPL.

La trasformazione dell'area AG 18 e l'agibilità della sede e dei piazzali viene subordinata alla formazione delle seguenti infrastrutture:

- formazione di corsie di derivazione per l'ingresso/uscita nella mano e di corsie di accumulo delimitate da spartitraffico per le svolte a sinistra. Inoltre si prescrive ogni ulteriore provvedimento definito dal cod. della strada (segnaletica stradale orizzontale, verticale e luminosa, illuminazione del fronte stradale in caso di nebbia ecc.)
- delimitazione del perimetro dell'area attrezzata con piantagione in piena terra, in aiola delimitata avente ampiezza trasversale non inferiore a mt 8, costituito da doppio filare di pioppi cipressini con sesto di mt 4; i filari saranno tra loro sfalsati $\frac{1}{2}$ sesto in modo da formare una quinta continua di mascheramento.

Art. 37 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLA ACCESSIBILITÀ.

A. Norme di carattere generale

Il N.P.R.G. indica nelle tavole 2.1 e 2.2 in scala 1:5000 e 4.2 in scala 1: 2000 le aree destinate a: Autostrade (A), Strade extraurbane principali (B), Strade extraurbane secondarie (C), Strade urbane di scorrimento (D), Strade urbane di quartiere (E), Strade urbane locali ed altre strade pubbliche (F), ai sensi del nuovo Codice della strada nonché la viabilità pedonale e ciclabile, esistenti ed in progetto.

Per tali strade le fasce di arretramento riferite:

- a) al centro abitato,
- b) all'esterno del centro abitato,
- c) all'esterno del centro abitato ma all'interno di aree previste dal N.P.R.G. fatto salvo quanto eventualmente diversamente evidenziato nelle Tav. 2.1 e 2.2., sono rispettivamente:

	a	b	c
- per le strade di categoria A:	30 mt.,	60 mt.,	30 mt ;
- per le strade di categoria B:	(-) ,	40 mt.,	(-) ;
- per le strade di categoria C:	(-) ,	30 mt.,	10 mt ;
- per le strade di categoria D:	20 mt.,	(-) ,	20 mt ;
- per le strade di categoria E ed F e per i casi non parametrati delle categorie che precedono, il Comune con apposito provvedimento (relativo alla delimitazione del Centro abitato ai sensi del Codice della Strada) definisce le fasce in coerenza con il N.P.R.G. e la classificazione da esso operata sulla viabilità.			

Il P.R.G. individua altresì i rilevati ed i tracciati ferroviari esistenti nazionali e regionali e quelli in progetto della linea ferroviaria dell'Alta Velocità (AV), nonché le relative infrastrutture di intersezione della viabilità su gomma.

Il tracciato viario pedonale e veicolare e quello relativo alla linea ferroviaria A.V. in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia o disciplinate dalle presenti norme, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le succitate aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

I tracciati delle linee dei treni (A.V) e delle infrastrutture connesse all'abolizione di passaggi a livello (PL), nonché i sovrappassi, sottopassi e svincoli in progetto hanno lo scopo di stabilire in linea di massima la posizione geografica e topografica dei manufatti.

La definizione esecutiva delle linee ed infrastrutture connesse all'Alta Velocità ove comportanti rettifiche e varianti di tracciato esterne alle fasce cartograficamente definite dal PRG, vanno subordinate alle procedure di variante ex art. 17 della LUR 56/77 o all'applicazione dell'art. 81 del Dpr 616/77 o ad Accordi di programma. L'esatta ubicazione e disposizione al suolo delle infrastrutture in oggetto sarà definita dai relativi progetti esecutivi delle opere, manufatti ed impianti.

Il transito dei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione ed essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le segnalazioni orizzontali e verticali, i dissuasori di velocità e/o di sosta ove

necessario, nonché le aree di arredo ed alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; in corrispondenza degli incroci, le recinzioni dovranno consentire idonea visibilità per il traffico veicolare.

Laddove il PRG prescrive con vincolo topograficamente definito la formazione di alberate semplici o a viale a cornice della viabilità di nuova formazione, i marciapiedi che le contengono avranno in tal caso sezione minima trasversale di mt.4: Il Comune in sede concessoria stabilirà le specie di alberi ed il sesto della piantagione.

A protezione degli incroci stradali si stabilisce che le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto ai cigli interferenti nell'incrocio di mt. 6 in modo da creare attraverso la congiungente un apposito smusso delle recinzioni medesime.

B. Disposizioni di carattere specifico

B1. Corridoi per la fattibilità della viabilità extraurbana.

Il PRG individua nella tav. 3.1 due tracciati, tra loro alternativi, definiti "corridoi per la fattibilità della viabilità extraurbana" finalizzati al prolungamento della circonvallazione est di Volpiano entro la circonvallazione est di San Benigno prevista dal suo PRG.

Fatte salve le misure di salvaguardia stabilite dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino ed in considerazione delle controdeduzioni della Provincia stessa alle osservazioni di Volpiano e San Benigno, che demandano all'accordo tra i due Comuni la concreta definizione del tracciato da realizzare, si precisa che detta individuazione ha valore di documento fino all'approvazione di apposito provvedimento di Variante del PRG assunto d'intesa tra i Comuni citati e la Provincia di Torino.

B2. Interventi puntuali di riordino della viabilità provinciale

Il PRG individua due ambiti di riordino infrastrutturale volti alla riduzione di immissioni nella viabilità provinciale:

- il settore adiacente a c.so Europa (SP-40) di raccordo tra la SP-40 e la SP-3 Cebrosa in ambito industriale.
- il segmento della SP 39 (Via Brandizzo) interessante le aree di nuovo impianto industriale dell'ambito M nonché gli insediamenti esistenti nelle zone IE-9, Spr-5, IE-5 e IE-6

In detti ambiti il Comune provvede a razionalizzare la distribuzione veicolare mediante appositi strumenti di coordinamento degli interventi di Enti pubblici e privati (Coordinamento progettuale a norma dell'art. 7 delle NdA; Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche di cui all'art. 47 della l.r. 56/77; prescrizioni attuative dei SUE apposte dalle presenti norme; sportello unico ecc.) in base alle seguenti finalità:

• Raccordo Sp-3/Sp-40

- a) Creazione di asse attrezzato compreso tra l'attuale accesso all'area IR-19 da c.so Europa e la Sp-3, con solo accesso sulla mano nella direzione di provenienza da Leinì e possibilità di ingresso/uscita dalla Cebrosa. Detto asse, opportunamente attrezzato per le svolte da e verso i capannoni esistenti, conterrà tanto il raccordo tra le due provinciali come la distribuzione all'area industriale.
- b) Riordino della viabilità di accesso alle aree IR-15, IR-16 mediante formazione di anello distributore a senso unico con ingresso derivato dalla Sp-3, tramite corsia fisicamente separata dal raccordo Sp-3/c.so Europa, e rientro in Sp-3 dalla strada esistente compresa tra le citate aree IR-15, IR-16.
- c) L'ambito industriale delimitato in cartografia all'interno della zona normativa IR-15 (v. tav 3.2) è destinato alla creazione del predetto anello; pertanto ogni intervento di utilizzazione urbanistica delle aree in esso contenute rimane subordinato alla sua preventiva realizzazione. In particolare la trasformazione delle aree libere comprese nel PEC convenzionato in data 10.12.1992 (rogito notaio Pesce Mattioli rep. 58691 atti 7231) potrà essere attuata solo a seguito di correzioni progettuali volte alla definizione al suo interno di sedime stradale (di ampiezza trasversale non inferiore a mt. 10) avente il duplice scopo di completamento dell'anello in oggetto e di asse distributore interno agli insediamenti esistenti e/o in progetto e relative aree per servizi.
- d) Le intersezioni designate alle precedenti lett. a) e b) con la Sp-3 verranno gestite da impianto semaforico opportunamente coordinato.

• Derivazioni industriali da Sp-39

- a) Formazione di area attrezzata di distribuzione (rotatoria, chicco di caffè, ecc.) da ubicare in posizione mediana rispetto all'ambito industriale M in progetto ed in corrispondenza all'area di disbrigo degli accessi allo stabilimento COMITAL, con priorità per i flussi interessanti la Sp-39; immissioni nella Sp governate nella mano da corsie di accelerazione e decelerazione e da obbligo di precedenza per le svolte a sinistra..
- b) Trasformazione delle aree industriali comprese nell'ambito M subordinate alla realizzazione dell'infrastruttura predetta; alla formazione di asse di distribuzione interno volto a garantire accessi alternativi alle aree ed ai servizi ubicati al contorno: in particolare IE-9, Spr-5, SI-1, 2,
- c) Soppressione delle attuali svolte a sinistra a 180°.

CAPO V - HABITAT UMANO - APPARATO PROTETTIVO

Art. 38 - DEFINIZIONI

L'apparato protettivo è costituito da aree che possono essere riconvertite dall'uso agricolo alla creazione di parchi, anche attrezzati, da disporre a protezione e riequilibrio ecologico dell'abitato ed in genere degli insediamenti e delle infrastrutture. Gli ecosistemi competenti saranno formati da comunità arboree e arbustive, pioniere o in stadi giovanili a bassa metastabilità ma ad elevata capacità di ripresa rispetto alle perturbazioni.

Esse svolgono nelle previsioni di P.R.G. un'azione fondamentale per la conservazione delle caratteristiche del paesaggio e degli equilibri ecologici (v. Relazione illustrativa). In particolare sono previste le seguenti zone:

1. Complessi storico-ambientali
2. Parchi attrezzati
3. Laghi attrezzati
4. Aree protette per la captazione idropotabile dell'acquedotto municipale di Torino.

Art. 39 - Zona Normativa - COMPLESSI STORICO AMBIENTALI (CA)

Il P.R.G. individua e segnala in applicazione della l. 1089/39, 1497/39 e art. 24.1 della l.r. 56/77 i seguenti complessi storico ambientali:

1) Villa Rodrigo

È una residenza patrizia risalente al 1700 dotata di parco storico ed annessa tenuta agricola.

Gli immobili, incluse le pertinenze rurali della villa, sono vincolati a norma della citata legge 1089/39 con Dec. Min. Beni Culturali ed Ambientali n. 26012 del 19.7.1979.

Il complesso presenta caratteristiche di forte degrado sia nei fabbricati rustici che nel parco, mentre sotto il profilo della destinazione d'uso pare compatibile oltre al carattere proprio di residenza patrizia, la rifunzionalizzazione dell'intero complesso per attività socio-culturali, museali, congressistiche assistite da spazi ricettivi (foresteria, accoglienza, ristorazione ecc.)

È altresì consentito il recupero, previa redazione di apposito Piano di cui al punto 4 del precedente art. 7, del fabbricato aulico e della pertinenza rurale per l'uso esclusivo di carattere residenziale concorrendo a ciò tutti i fabbricati principali (già adibiti ad abitazione) ed i manufatti secondari d'uso rurale. Il recupero del complesso per gli usi ammessi sopra indicati deve presupporre il rigoroso restauro della villa e del parco storico, nonché il restauro e risanamento conservativo delle pertinenze rurali della villa con il mantenimento dei caratteri morfologici e tipologici dei rustici e l'unitarietà ambientale della tenuta circostante.

Gli interventi previsti ed ammessi sono sottoposti e subordinati al nulla osta della competente Soprintendenza.

Il PRG, come modificato dalla Variante 4, delimita nella Tav. 4.2dx l'ambito di applicazione del Piano di Recupero sopraindicato e individua gli elementi di riferimento infrastrutturale corollari alla trasformazione (atteso che il recupero è già previsto e disciplinato dalle vigenti N.d.A.) Essi sono:

- 1) **perimetro dell'intervento.** Si comprende, in detta delimitazione, l'area di sedime della via Verdi in progetto, confluyente in via Trieste, quale elemento viario che garantisce il conveniente accesso al complesso ambientale residenziale.
- 2) **si individua la viabilità pubblica di penetrazione al complesso e la relativa dotazione di parcheggi pubblici (SA)**
- 3) **si definiscono i vincoli relativi agli spazi pubblici di cornice ambientale verde dell'insediamento (SV)**
- 4) **si integra alla proposta progettuale la definizione del viale di accesso da corso Kant a carattere pubblico e riservato ai pedoni e alle biciclette, da arredare con impiego di alberature di 1° grandezza (es. pioppi cipressini) coerenti con l'allestimento del verde sul perimetro dell'intero complesso.**
- 5) **si ammette la formazione di parcheggi pertinenziali e di verde privato riservato alle nuove unità abitative nelle aree comparenti in colore bianco di fondo nella Tav. 4.2 citata.**

2. Castello.

Per "Castello" si intende il sito leggermente elevato riferito all'abitato di Volpiano in cui sorgeva l'antico castello, ormai distrutto e sostituito nell'ottocento da una casa di villeggiatura ampliata nei primi anni del '900. Il sito è caratterizzato dalla presenza di ruderi bastionati dell'antica fortificazione.

L'immobile è vincolato a norma della legge 1089/39 con Dec.Min., Beni Culturali ed Ambientali del 25 luglio 1988.

Ogni intervento di recupero all'uso residenziale dello stesso è pertanto sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

3. Cascina Gossetti

Trattasi di immobile attualmente utilizzato per abitazioni dotato di elementi architettonici e di un giardino meritevoli di tutela ed individuato dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 punto 1 della l.r. 56/77.

Per il recupero edilizio e del giardino vale quanto disposto dal citato art. 24 l.r. 56/77, previo parere autorizzativo del Servizio Regionale per i beni ambientali.

Art. 40 - Zona Normativa - PARCHI ATTREZZATI (PA)

In base alle definizioni esposte al precedente articolo 38 il P.R.G. prevede la graduale trasformazione a parco della fascia inedificabile che circonda l'abitato di Volpiano (ad est) tra il nuovo profilo urbano e le grandi arterie di comunicazione (tangenziale sud e A5) e tra via Leinì e la gora del Mulino fino a via San Benigno (a sud).

Detta trasformazione verrà agevolata sia da provvedimenti di carattere culturale che da eventuali opportuni attrezzaggi.

In dette aree pertanto è prevista la conservazione dell'attività agricola in atto e/o la loro trasformazione in coltura legnosa specializzata.

È altresì consentita la formazione di attrezzature al servizio del territorio e per il tempo libero che abbiano carattere di specializzazione e non di ripetizione dei servizi offerti nel territorio comunale di Volpiano.

AREA PA-1

In particolare tenuto conto del rilievo che assume l'area definita PA-1 ai fini di interventi di protezione idrogeologica (casse di espansione) oltreché di ricomposizione ambientale e paesistica del fronte urbano industriale delimitato dalla Tangenziale sud, è in essa consentita la realizzazione di un parco attrezzato urbano (riferibile in parte alla tipologia di cui all'art. 21 punto 1 lett. c) ed in parte alla tipologia di cui all'art. 22 della L.R. n° 56/77) per usi ricreativo-sportivi e di tempo libero.

È altresì ammessa soltanto in PA-1, se ed in quanto funzionale a detti usi principali nonché presupposta alla formazione del parco stesso e compresa nell'indice territoriale successivamente indicato, la realizzazione di un solo impianto ricettivo-alberghiero avente le seguenti caratteristiche funzionali e dimensionali:

- soglia di esercizio: non superiore a 50/60 stanze
- standard funzionale: non superiore a 50/60 mq/stanza comprensivo dei servizi alberghieri complementari quali ad es. bar, ristorante
- S.L.P.: non superiore a 3000 mq.
- R.C.: non superiore a 1/10
- H. max: 10.50
- tipologia edilizia: aperta, articolata

Per le suddette attrezzature ove costituenti volume l'indice territoriale è stabilito in mq/mq 0,05.

La trasformazione dell'area PA-1 è subordinata:

- alla redazione di coordinamento progettuale di cui al precedente art. 6 e di SUE di iniziativa pubblica esteso almeno al **15%** dell'intera area cartografata dal N.P.R.G.;
- alla individuazione di spazi da asservire ad uso pubblico mediante convenzione in misura non inferiore al 50% della S.T.;
- le aree a verde arborato dovranno essere commisurate ad almeno il 70% della S.T. in complesso.

La realizzazione di fabbricati ed impianti costituenti volume e dei manufatti sussidiari ad attività sportive di superficie scoperte è ammessa unicamente nelle porzioni di area non penalizzate per giacitura dei suoli dal rischio di esondazione (cfr. Relazione geologico tecnica a supporto del Nuovo PRG – Luglio 1995) da precisare mediante apposita relazione geomorfologica e idrologica di dettaglio ed è differita all'avvenuto completamento delle opere di protezione dell'abitato stabilito al successivo art. 53.

AREA PA-2

L'indice territoriale per PA-2 è stabilito in 0.025 mq/mq. Detta area è destinata alla formazione di un parco attrezzato per attività protivo-ricreative e per la salute fisica, prevalentemente all'aperto, sussidiato da servizi logistici, per l'accoglienza e per la ristorazione. Si richiamano per l'attuazione i parametri definiti al precedente punto PA-1 e cioè: coordinamento progettuale; spazi pubblici e/o da asservire all'uso pubblico mediante convenzione (50%); aree a verde arborato (in misura pari ad almeno il 70% di S.T. in complesso); verifica di eventuali limitazioni di natura idrogeologica.

AREA PA-3

È assimilata a PA, ma priva di indice volumetrico territoriale, una porzione di territorio (PA3) integrabile a limitrofe aree destinate alla formazione di un'area sportiva per il gioco del golf nei confinanti territori di Lombardore e San Benigno a recupero ambientale e paesistico dell'ex pista del motocross.

Nelle aree PA è ammesso l'uso agricolo ed è consentita la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'eventuale destinazione residenziale rurale non superiore a 150 mc, purché contigua al volume residenziale preesistente, strettamente connessa a documentate esigenze di sviluppo dell'azienda agricola e delle sue pertinenze tecniche.

Art. 41 - Zona Normativa - LAGHI ATTREZZATI (LA)

La zona normativa riguarda le aree contenenti specchi d'acqua di proprietà privata destinati o destinabili ad usi di pubblico interesse. Tali aree dovranno rivestire un interesse sociale per la collettività.

Sono condizioni indispensabili per il rilascio dell'autorizzazione alla usufruibilità degli impianti l'esistenza delle opere necessarie al trattamento delle acque reflue ed il rispetto delle norme relative alle sicurezze, l'accessibilità e la tutela da ogni genere di inquinamento. L'edificabilità è inoltre limitata alle porzioni di suolo esenti da penalizzazioni di carattere idrogeologico.

Dette aree saranno destinate all'uso ricreativo degli specchi d'acqua integrato da attrezzature sportive di superficie. Si ammette per iniziativa privata o pubblica la realizzazione di attrezzature per il tempo libero (club house: soggiorno, bar, ristorante, ricevimento ecc., ma con esclusione di locali di residenza permanente o a destinazione ricettiva).

È ammessa altresì la realizzazione di impianti sportivi di superficie scoperti e comunque non costituenti volume con esclusione di quelli che comportano rilevante impegno unitario di suolo scoperto (calcio, baseball, ecc.).

Gli interventi ammessi nelle aree anzidette sono subordinati a convenzione a norma dell'art. 49 della L.R. 56/77 integrata da relazione geologica puntuale, documentante il rispetto di quanto disposto al precedente 2° comma del presente articolo, nonché da progetto ambientale e paesistico delle aree verdi. La convenzione prevederà altresì la formazione di spazi pubblici destinati a parcheggio e verde pubblico, o privato asservito all'uso pubblico, pari al 10% della superficie fondiaria al netto degli specchi d'acqua. Detti spazi dovranno risultare ultimati prima della messa in funzione di attrezzature ed impianti.

Si richiama l'applicazione del precedente art. 6 u.c. nel caso di intervento riguardante più proprietà immobiliari. Resta ferma la facoltà della A.C. di richiedere la formazione preventiva di SUE di iniziativa privata o di predisporre essa stessa uno di iniziativa pubblica ai sensi del precedente art. 7.

L'edificabilità è individuata nelle Tabelle di Sintesi con le seguenti ulteriori specificazioni:

- **l'altezza dei fabbricati max 6.00 mt con eccezione per le strutture temporanee soggette ad autorizzazione per le quali l'altezza max del punto più alto del colmo viene elevata a mt 7.50 nell'ambito della edificabilità fissata nella tabella 10.**
- **è consentito realizzare in ciascuna delle aree LA elencate in tabella un alloggio ai guardiani degli impianti avente superficie non superiore a mq. 100 di SUL compresi nella superficie complessivamente edificabile.**
- **gli spazi pubblici, di cui al precedente 5° comma, potranno essere formati all'interno delle aree private ove assoggettate a convenzione ai sensi dell'u.c. dell'art. 21 L.R. 56/77, con esclusione tassativa di parcheggi non pertinenti e non direttamente asserviti all'uso ricreativo e per il tempo libero assegnati dal PRG alle aree di tipo LA.**

La realizzazione dell'abitazione del custode sarà contestuale alla creazione degli impianti ed attrezzature disciplinate dal presente articolo; sarà altresì contestuale il rilascio delle certificazioni di abitabilità ed agibilità di abitazione ed impianti.

È previsto il recupero di tutti i fabbricati esistenti tramite le opere definite alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della L.R. 56/77. Su quelli contenenti attività ricettive e/o di ristorazione in atto è ammesso l'ampliamento nella misura del 50% della S.U.L. esistente **anche al fine di integrarle con le funzioni ricettive e/o ristorative eventualmente mancanti.** Entro detta misura è consentita la formazione di un alloggio per la guardiania avente S.N. non superiore a mq. 80.

La realizzazione degli interventi disciplinati dal presente art. nelle subzone La-1a, La-1b è condizionata alla sistemazione ambientale della strada di accesso con duplice filare di alberi d'alto fusto nella specie definita dal Comune in sede autorizzativa.

Norme di carattere particolare introdotte nel PRG dalla Variante parziale n° 4

1 Posizione B9.1 - Lago di cava di strada Cebrosa (area LA8)

E' ammesso il parziale ripascimento del lago, nei limiti definiti in cartografia, per migliorare la sicurezza della Sp3 Cebrosa e della viabilità di servizio all'area industriale, pur conservando la funzione protettiva ecologica e gli usi ricreativi e per il tempo libero assegnati dal PRG.

Le operazioni di ripascimento non potranno essere estese oltre i 50 m. dal ciglio della Sp3 e dalla viabilità di servizio industriale, fatto salvo quanto indicato in cartografia.

Le aree interessate potranno essere reinterrate esclusivamente con inerti non destinati alle PP. DD. ai sensi di legge. Inoltre, a reinterri ultimati, dovranno essere completate in superficie con strato di terra agraria non inferiore a 70 cm.”

In considerazione di quanto soprascritto i terreni ricavati dal ripascimento non concorrono a incrementare la superficie territoriale e la sua fabbricabilità.

1 Posizione B9.1 - LA3b1

Il PRG prevede nell'area LA3b1 la formazione di attrezzature sportive di superficie con possibilità di realizzare servizi accessori (spogliatoi, wc e spazi di accoglienza) in applicazione di un indice di edificabilità pari a 0,06 mq/mq.

Gli interventi di trasformazione ammessi sono subordinati a progetto di riqualificazione ambientale del sito che preveda la piantagione in piena terra di alberature, in forma di filari, di macchie e/o di corridoi, per una estensione non inferiore a 1/4 della superficie fondiaria.

Art. 42 - AREE PROTETTE PER LA RICARICA DELLA FALDA E LA CAPTAZIONE IDROPOTABILE.

Si tratta di area di rispetto delle prese dei pozzi dell'Acquedotto municipale di Torino (A.A.M.) su cui non possono essere attuate trasformazioni del territorio in contrasto con le disposizioni igienico-sanitarie vigenti in materia. Si applicano i disposti di cui al D.P.R. 24.5.1988 n. 236.

Il N.P.R.G. estende l'area di competenza degli impianti fino alla fascia fluviale del Torrente Malone.

Ai fini della protezione e ricarica della falda si prescrive che la vegetazione arborea eventualmente sostituita attraverso tagli programmati sia rimpiazzata da bosco di alto fusto di latifoglie di specie domestiche aventi potenzialità climatiche per l'areale di riferimento.

In particolare la vegetazione arborea delle zone in ampliamento ove integrate alla proprietà ed all'uso A.A.M. dovrà essere basata su essenze proprie delle fasce boscate ripariali.

Per il potenziamento del servizio di distribuzione idropotabile nei Comuni limitrofi a Volpiano è previsto, nel rispetto del D.P.R. 24.05.1988, la realizzazione da parte dell'Ente gestore delle seguenti opere:

1. Reimpiego della vecchia cabina elettrica prospiciente a via Molino per formazione di sede operativa dell'Ente concessionario (Azienda acque metropolitane Torino spa) finalizzata al controllo della produzione ed alla manutenzione delle reti idriche;
2. Formazione di tettoie per ricovero di n° 10 automezzi con area di manovra antistante di 1600 mq.

CAPO VI HABITAT UMANO - APPARATO PRODUTTIVO AGRICOLO

Art. 43 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - NORME GENERALI

Fatte salve le limitazioni insediative speciali nei successivi articoli in rapporto alle caratteristiche delle varie zone normative nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi, per i soggetti aventi titolo a norma della l.r. 49/1997 e nei limiti di rapporto di copertura non superiore al 30 %:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'incremento della S.U.L. abitabile esistente in misura non superiore al 20%, anche in eccedenza ai limiti di cui al 2° comma ma del successivo articolo;
- c) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

Non è ammessa, salvo quanto disposto al successivo art. 45, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale.

Nella eventuale costruzione di nuove stalle ed impianti per l'allevamento ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le porcilaie e le stalle per allevamento di sanati devono rispettare in misura radiale le seguenti distanze:
 - 1) dai confini: m. 15
 - 2) dalla residenza del conduttore: m. 20
 - 3) da altre residenze isolate: m. 100
 - 4) da nuclei rurali: m. 150
 - 5) dalle aree urbane: m. 500
 - 6) dagli insediamenti non residenziali: m. 100
- le stalle per bovini, equini, ovini, caprini e capi minori devono rispettare in misura radiale le seguenti distanze:
 - 1) dai confini m. 10
 - 2) dalla residenza conduttore e da terzi: m. 20
 - 3) dai nuclei rurali: m. 20
 - 4) dalle aree urbane e dalle frazioni: m. 200
 - 5) dagli insediamenti non residenziali: m. 100
- le costruzioni per l'allevamento di altre specie animali quali: a) selvaggina, anatre, tacchini, ecc.; b) cani, gatti, ecc; c) allevamenti diversi quali apicoltura, elicoltura, lombrichi-coltura:
 - 1) dal perimetro delle aree urbane e frazioni: mt. 100 per l'allevamento in a); 250 per quello in b) ; 50 per quello in c).
 - 2) dagli insediamenti sparsi e case più vicine: mt. 50 per gli allevamenti in a), mt. 200 per gli allevamenti in b).
- Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml. 100 e di ml. 40 dalle abitazioni.

Sul patrimonio edilizio residenziale esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del 1° comma, e quelli del 10° comma lett. f) del precedente art. 21.

Le concessioni alla edificazione di nuove aziende agricole costituite dai fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lettera c) del 1° comma nonché le costruzioni destinate ad abitazione possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- d) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. n. 63/78 e successive modi fide ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma del citato articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

e)

Le concessioni per la formazione di allevamenti di altre specie animali può essere rilasciata ai soggetti sopra elencati la cui figura professionale sia altresì compatibile con l'attività di allevamento specialistico e di commercializzazione al dettaglio dei capi allevati.

Tutte le altre concessioni non gratuite finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura sono rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

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

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 nel testo coordinato del B.U.R., del 31.01.1985;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma del succitato articolo 25;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla Legge Regionale n. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso il rilascio della concessione per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole di cui al precedente 5° comma non potrà essere disgiunta dall'esistenza documentata di volumi agricoli tecnici o dalla contestuale richiesta di tali volumi (stalle, fienili, ecc.).

Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento a quanto definito nell'art. 25 della L.R. n° 56/77.

Oltre a quanto dinanzi specificato e fatte salve le disposizioni relative alle singole zone normative nelle aree di tipo agricolo è ammessa:

1. la realizzazione di attrezzature di tipo agroturistico associate o non all'allevamento di cavalli (maneggi). Tali attrezzature nel rispetto della legge 50/90 anche in eccedenza ai limiti di cui al 1° comma dell'art. 43 potranno essere ubicate esclusivamente entro costruzioni rurali preesistenti. Hanno titolo alla formazione di dette attrezzature i soggetti indicati nel presente articolo in quanto previsti dalla l.r. 17.8.1989 n. 50.

2. Nel caso di edifici isolati di impianto rurale ricadenti in zona agricola EA ove alla data di adozione delle presenti Norme risultino compresenti più funzioni con attività in atto (residenza civile, attività secondaria e terziaria, contigue anche a conduzioni rurali in atto) sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77.

Per le residenze civili è altresì ammesso l'ampliamento in volume preesistente (travate contigue) nella misura max di mc.150.

3. Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta come definite dall'art. 51 della L.R. n° 56/77 eseguite da enti pubblici e di diritto pubblico, dai consorzi funzionali operanti nel territorio.

4. Sono confermati gli allevamenti di cavalli da corsa in impianti esistenti.

Art. 44 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

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

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R.31.07.1984 n. 35.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto come risultanti da apposita documentazione presso l'Ufficio Tecnico erariale.

La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa, si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata. È in facoltà del richiedente di utilizzare tale volumetria in un unico lotto purché sul medesimo non si superi la densità fondiaria di mc/mq 0,50.

Le attrezzature relative all'attività agricola, elencate nel primo comma punto c) del presente articolo, non si calcolano nel volume emergente.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 10% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) e b) del presente 1° comma.

Il rapporto di copertura del fondo contenente la parte residenziale e le pertinenze tecniche non deve superare r.c. 30 %.

Art. 45 - PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE PERTINENZE TECNICHE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI.

Su tutti i manufatti esistenti destinati all'attività zootecnica ed alla coltivazione come in appresso definiti è ammessa:

- l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;
- l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;
- l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 50%, purché, quanto sopra indicato, nei limiti di R.C. (riferita al fondo contenente il centro aziendale) non superiore al 35%.

Per le nuove costruzioni valgono i seguenti parametri:

1 . ALLEVAMENTI

Per la nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali (escludendosi quelli di tipo intensivo) si intende:

- la realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione e d'infrastrutture relative
- la sostituzione edilizia di edifici esistenti
- l'ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 50% della S.U.L. esistente

1 .1. ALLEVAMENTI AZIENDALI

È considerato aziendale l'allevamento in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda agricola, non superi il valore di 40 q/ha.

1.1.1. SUINI

Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi:

- a) carico animale massimo: quintali 40 per ettaro (pari a 10 UBA)
- b) superficie utile di porcilaia (onnicomprensiva) :
 - b1) allevamenti con ciclo chiuso = 100 mq/ha di porcilaia;
 - b2) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq/ha;
 - b3) allevamenti con solo ingrasso = 80 mq/ha

1.1.2. BOVINI - EQUINI

Per gli allevamenti zootecnici di bovini ed equini, verificato il grado di autoapprovvigionamento, valgono i seguenti parametri

- a) il carico animale massimo ammissibile è di 40 q/ha pari a 7 UBA:
- b) la superficie utile di stalla va computata:
 - b1) stalla a stabulazione fissa: una superficie massima interna onnicomprensiva di mq. 90/ha
 - b2) stalla a stabulazione libera su cuccette: una superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;
 - b3) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente e su grigliata: mq. 42/ha di superficie interna dei box, esclusa mangiatoia e corsia di foraggiamento;
 - b4) stalla a stabulazione libera per vacche, in box su lettiera permanente: mq. 45/ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio.

1.1.3. CAPI MINORI (OVINI E CAPRINI, ECC)

Per gli allevamenti zootecnici di capi minori valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico:

- a) S.U.L. (onnicomprensiva) = mq. 100 per ha di superficie agricola utile

1.1.4. ALTRE SPECIE ANIMALI

- 1. subordinati all'autoapprovvigionamento per non meno del 25% del fabbisogno alimentare (selvaggina, anitre, tacchini, ecc.)
- 2. subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti attrezzature elementari (cervi, cinghiali, ecc.)
- 3 non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti impianti fissi (cani, gatti, nutrie, ecc)
- 4. allevamenti diversi (apicoltura, elicoltura, lombricoltura).

a) copertura:

- 50% nel caso delle voliere e per gli allevamenti in 1. Non è consentita la realizzazione di strutture fisse e/o inamovibili

- 8% nel caso degli impianti di cui al punto 3 con un max di 300 mq. di sup.utile onnicomprensiva. Fanno eccezione da R.C. ed SLP le eventuali attrezzature scoperte.
- 10% nel caso degli impianti di cui al punto 4 con max di 80 mq. di SLP.

b) limitazioni:

b1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per la custodia:

- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 1 con i.f. max. di 0,02 mc/mq.
- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 2 con i.f. max. di 0,01 mc/mq
- non eccedente i 50 mq. per gli allevamenti in 3 con i.f. max. di 0,05 mc/mq
- non ammessa per gli allevamenti in 4

b2) il lotto minimo degli allevamenti in 2 è fissato in ha. 10 ricadente per 2/3 in aree boscate.

Si richiama l'applicazione degli atti di impegno precisati al precedente art. 43.

1.1.5. ALLEVAMENTO DI CAVALLI A FINI SPORTIVI/RICREATIVI.

Nella cartografia di P.R.G. sono individuati quattro impianti esistenti e/o in progetto ove è ammesso, ad opera di soggetti aventi titolo a norma di legge ed in strutture debitamente autorizzate dal Comune, l'allevamento e l'addestramento di cavalli da corsa e/o utilizzati per attività di maneggio e agroturistiche in forma di pubblico esercizio. Per essi è confermato il rapporto di copertura esistente con un ampliamento max. una tantum del 20%, ovvero il raggiungimento di un rapporto di copertura max per interventi di nuovo impianto pari ad 1/10 della superficie fondiaria dell'azienda.

È ammesso un solo presidio di guardiani per impianto avente S.U.L. non superiore a mq. 60 da comprendere nel predetto R.C.

Le aree impegnate dagli impianti (maneggio e stallaggio) devono avere impiego esclusivo senza interferenza di deposito materiali o stazionamento di mezzi non destinati all'attività medesima.

La delimitazione di tale tipo di impianto in prossimità della rotatoria della Sp per San Benigno a valle del sovrappasso ferroviario è subordinato alle previsioni viabilistiche di P.R.G. cartograficamente definite ed alle relative fasce di rispetto.

2. FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO

Per nuova costruzione di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

- la realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;
- l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 50%

a) copertura:

35% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

b) limitazioni:

b1) è richiamato l'atto di impegno di cui all'art. 33 riferito al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio.

3. SERRE FISSE ED ATTIVITÀ VIVAISTICA

È ammessa la costruzione di manufatti per la coltivazione intensiva in serra ed attività vivaistica nel rispetto di un rapporto di coperture nel limite di 1/3 della superficie del fondo asservito e con adeguata soluzione alla raccolta delle acque di scolo; è altresì richiesto l'atto di impegno di cui all'art. 43; è ammessa l'attività di vendita al dettaglio dei propri prodotti e di articoli strettamente complementari a detta attività.

Art. 46 - Zona Normativa - AREE AGRICOLE INDIFFERENZIATE (EA)

Sono le zone condotte a coltura con prevalenza di seminativi (frumento, mais, prato) ed a coltura legnosa (con prevalenza di pioppeti e cedui).

A tali aree si applicano senza limitazioni ulteriori le norme contenute ai precedenti artt. 43, 44 e 45.

Art. 47 - Zona Normativa - AREE UMIDE (EU)

Riguarda la porzione meridionale del territorio comunale facente parte di un ampio comprensorio prativo esteso da Caselle a Chivasso caratterizzato da aree umide con falda molto superficiale.

L'area per le caratteristiche anzidette risulta inidonea all'edificazione, storicamente vocata alla produzione di foraggio, si presta, in vista di eventuali abbandoni di detta coltura, alla coltura legnosa specializzata.

In dette aree non è consentita l'edificazione, ma i soli interventi di regimazione del reticolo irriguo e di miglioramento infrastrutturale, ferma restando l'applicabilità dell'ultimo comma del precedente art. 44 relativo ai trasferimenti di volumetria.

Art. 48 - ZONA NORMATIVA - AREE UMIDE BOScate (Eub)

Riguarda un comprensorio agricolo sito ai piedi del versante settentrionale della Vauda caratterizzato da acque sotterranee superficiali spesso risorgenti tanto da rendere la zona inidonea all'edificazione e vocata alla estensione e riqualificazione delle aree boscate esistenti.

Art. 49 - ZONA NORMATIVA - NUCLEI RURALI (ENR)

Riguardano gli insediamenti isolati di matrice rurale individuati nella tav. 3 e disciplinati in cartografia mediante l'apposito sviluppo in scala 1: 2.000 (v. Tav. 4.3).

1. Frazione Malone e Cascina Rostagno (ENR1)

In detti nuclei è in corso un processo di trasformazione dell'economia rurale, che ne ha presieduto la formazione, il quale si manifesta attraverso la dismissione in tutto o in parte degli usi rustici, in particolare della zootecnica, a favore della introduzione di attività di carattere microartigianale e professionale e/o con l'inserimento di abitazioni civili.

Il P.R.G. asseconda tale processo di trasformazione disciplinando la conservazione della tipologia edilizia a corte a norma del precedente art. 17 assecondando la trasformazione funzionale dei fabbricati (abitazioni, travate, tettoie) che ne fanno parte.

Ciò in analogia a quanto definito per gli immobili compresi nelle zone normative RRU disciplinate al precedente art. 20 a cui si rimanda per la disciplina di edificio cartograficamente definita nella tav. 4.3.

Per la conservazione delle attività rurali è consentita la formazione di tettoie e ricoveri per macchine agricole e derrate con i parametri del precedente art. 44 punto 2.

2. Cascine ubicate ai margini delle aree urbanizzate ed urbanizzande (ENR2).

Per detti immobili individuati nella tav. 4.3 con apposita simbologia è ammessa la conservazione ed il riordino degli usi in atto applicando ad essi la disciplina delle zone agricole contenuta negli artt. 43, 44, 45 e 46 delle presenti norme.

3. Fabbricati residenziali di impianto rurale in frazione Casne (ENR3)

Ai fabbricati di carattere residenziale civile o rurale ubicati in regione Casne si applicano le norme definite al precedente art. 20 con riferimento ai tipi di intervento ammessi nella tav. 4.3.

Per gli immobili compresi nella zona normativa IE12 si applica distintamente la disciplina specificata dalle presenti norme:

- Art. 31 con ammesso ampliamento fino a mq. 300 di SUL per il capannone industriale;
- Gli interventi conservativi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 per le funzioni terziarie (uffici) inserite nei fabbricati a tipologia originaria rurale
- Interventi di conservazione ed ampliamento fino a 100 mq. di S.U.L. per gli immobili adibiti a servizi (mensa, spogliatoi, locali per il personale)
- Art. 20 lett. a) per il fabbricato a tipologia originaria rurale adibito ad abitazione.

4. Località Remartino (ENR4)

Gli interventi ammessi sui fabbricati compresi nella località Remartino avranno carattere eminentemente conservativo, sia rispetto agli usi residenziali che rispetto a quelli produttivo-artigianali in atto all'epoca di adozione delle presenti norme.

Per gli edifici abitativi di epoca recente uni-bifamiliari gli interventi ammessi sono quelli definiti all'art. 21 7° comma lett.f) delle presenti norme.

Per i fabbricati di antico impianto rurale aventi carattere storico-documentario i tipi di intervento ammessi sono quelli individuati all'art. 18 lett. A punto 2 e lett. B nonché ai criteri di intervento di cui alla lett. D.

Non sono consentite modificazioni alle sagome preesistenti dei fabbricati.

Per la tutela dei caratteri storico-documentari ed ambientali della Cascina Remartino gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. B4 del precedente art. 18 sono sottoposti al parere previo del competente servizio regionale in materia di tutela dei beni architettonici e/o ambientali.

Art. 50 - Zona Normativa - AREE PER ACQUACOLTURA (EAq)

L'utilizzazione dei bacini idrici per acquacoltura dovrà essere effettuata ai sensi della vigente legislazione contro l'inquinamento delle acque, ed in particolare l'attivazione di pozzi di captazione dovrà essere subordinata a quanto prescritto dall'art. 56 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 51 - Zona Normativa - ORTI URBANI (E.O.)

In tutto il territorio comunale non è consentita la realizzazione di capanni e recinzioni fisse ad uso di orto urbano.

Art.52 -Zona Normativa - AREE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (EP)

Il N.P.R.G. individua con apposita simbologia le aree circostanti agli insediamenti residenziali e produttivi inedificabili ai fini della protezione degli insediamenti stessi.

È ammesso l'uso agricolo senza edificazione; è consentita la manutenzione straordinaria degli impianti rurali eventualmente esistenti.

È consentita la recinzione delle sole aree di pertinenza degli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del P.R.G.C. e posteriormente al 5/12/1977.

La volumetria assentibile, ai sensi dei precedenti articoli 43 e 44, è realizzabile esclusivamente in aree agricole di categoria EA in applicazione dell'ultimo comma del precedente articolo 44 relativo al trasferimento di cubatura.

Art. 53 - AREE INIDONEE ALL'EDIFICAZIONE O PENALIZZATE A FINI URBANISTICI.

1. Il PRGC, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6 in applicazione delle D.G.R. n° 31-3746 del 6.8.2001 e D.G.R. n. 45-6656 del 15.7.2002, è dotato della “Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica” secondo quanto individuato e disciplinato dalla Relazione geologica redatta in conformità alla Circolare P.G.R. n° 7/LAP dell’8.5.1996.

2. Facendo richiamo alla Relazione geologica e ai suoi allegati, il PRG come modificato e integrato dalla Variante 6, stabilisce le seguenti classi di idoneità all’utilizzazione urbanistica:

2.1 Classe I – definizioni e prescrizioni normative

- *Pericolosità geomorfologica: trascurabile.*
- *Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.*
- *Utilizzazione urbanistica: nessuna limitazione alle scelte urbanistiche.*
- *Prescrizioni normative: rispetto del D.M. 11/3/1988 in particolare per quanto riguarda il punto C (opere di fondazione) e G (stabilità dei fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie piezometrica.*

2.2 Classe II – definizioni e prescrizioni normative

- *Pericolosità geomorfologica: moderata.*
- *Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.*
- *Utilizzazione urbanistica: è subordinata all’adozione ed al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.*

In questa classe sono state riconosciute quattro sottoclassi:

II A: aree inondate in occasione dell’evento 1994.

- *Prescrizioni normative per i settori IIA: gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l’interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.*

II B: aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti.

- *Prescrizioni normative per i settori II B: valgono le prescrizioni per la sottoclasse IIA.*

II C: aree di scarpata a media acclività.

- *Prescrizioni normative per i settori II C: valgono le prescrizioni per la classe II A; nel dettaglio specifico si dovrà inoltre verificare la stabilità dei versanti su cui si collocherà l’intervento.*

II D: areali con paleosuolo con scadenti caratteristiche geotecniche localizzate sulla Vauda.

- *Prescrizioni normative per i settori II D: valgono le prescrizioni per la classe II A; nel dettaglio specifico si dovrà inoltre precisare la regimazione e lo smaltimento delle acque provenienti da pluviali e da aree impermeabilizzate. In questi settori è previsto un arretramento di 10 m dal ciglio delle scarpate principali.*

2.3 Classe III B – definizioni e prescrizioni normative

- **Pericolosità geomorfologica:** elevata.
- **Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.**
- **Utilizzazione urbanistica:** in assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Sottoclasse IIIb2:

- **a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e/o completamenti.**
- **Prescrizioni normative per la Classe IIIb2:** per le ristrutturazioni che comportano un aumento del carico antropico la relazione geologico-tecnica dovrà accertare la realizzazione e lo stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità.
- **Per le nuove costruzioni la relazione geologico-tecnica dovrà contenere quanto previsto per le ristrutturazioni integrato con le prescrizioni relative alla classe II.**

2.4 Classe III A – definizioni e prescrizioni normative

- **ricadono in questa classe i settori territoriali ineditati collinari in cui si registrano pendenze medio-elevate ed elevate, caratterizzati dalla presenza di aree potenzialmente instabili e i settori pianeggianti che, durante gli eventi alluvionali storici (Novembre 1994 – Ottobre 2000), sono stati inondati da battenti idrici elevati.**
- **Pericolosità geomorfologica:** elevata.
- **Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.**
- **Utilizzazione urbanistica:** aree inidonee a nuovi insediamenti.
- **Prescrizioni normative:** divieto all'edificazione.

3. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Il PRGC, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6, definisce nelle Tavv. 2.1 e 2.2 con riferimento ai tracciati riportati nelle Tavv. 2g e 8g contenute negli Elaborati geologici, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua principali e secondari:

3.1 TORRENTE MALONE

Facendo richiamo al Titolo II delle Norme di attuazione del PAI nelle aree comprese all'interno delle fasce "A" e "B" delimitate nelle Tav. 2.1 e 2.2 del PRGC come modificato e integrato dalla Variante strutturale n°6 e nelle Tavv. 2g) e 8g) degli Elaborati geologici ad essa allegati, si applicano le seguenti disposizioni:

3.1.1 Fascia di deflusso della piena (fascia A)

1. nella fascia "A" il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. *nella fascia A sono vietate:*

- a) *le attività di trasformazione dello stato di fatto dei luoghi, che modifichino l'assetto idrologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;*
- b) *la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.lgs. 5.2.1997 n° 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. l);*
- c) *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);*
- d) *le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 mt dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;*
- e) *la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;*
- f) *il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.*

3. *sono per contro consentiti:*

- a) *i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree coltivate alla data di adozione delle presenti norme;*
- b) *gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- c) *le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*
- d) *i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;*
- e) *la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purchè inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;*
- f) *i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*
- g) *il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;*
- h) *il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad intervento di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;*
- i) *il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, c. 1, lett. m) del D.Lgs. 5.2.1997, n° 22;*
- l) *l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5.2.1997, n° 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto D.Lgs.;*
- m) *l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.*

4. per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento autorizzare o effettuare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia A.

5. gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

3.1.2 Fascia di esondazione (Fascia B)

1. nella fascia "B" il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. nella fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della
- b) capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.lgs. 5.2.1997 n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 comma 3, lett. l);
- d) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente 3° comma dell'art. 29:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa a sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art.38 delle NdA del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni dell'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e/o provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle NdA del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti o con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

3.1.3 Aree di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

1. Ai sensi del 5° comma dell'art. 31 delle N.d.A. del PAI, il PRGC, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6, stabilisce la disciplina, transitoria e finale, delle aree retrostanti

alla fascia “B di progetto” definita dal Progetto di Variante del PAI per la Rete Idrografica Minore Naturale in un settore della sponda destra del T. Malone. In particolare:

- a) – nelle aree comprese in classe di pericolosità idrogeologica IIIA definita dalla Carta di sintesi si applicano in modo permanente le limitazioni da essa stabilite.*
- b) – nelle aree comprese in classe IIa) e IIb) si applicano in via transitoria, e cioè fino alla avvenuta realizzazione delle opere, le norme della Fascia B nel rispetto di quanto previsto dall’art. 1, comma 1, lett. b) della l. 356/2000.*

2. Nelle restanti aree comprese in fascia “C” non retrostanti a limiti di “B di progetto” si applicano le disposizioni normative definite dalle NdA del PRGC, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6, per le diverse classi di pericolosità idrogeologica individuate nella Carta di sintesi.

3.2 CORSI D’ACQUA MINORI

1. Fatte salve previsioni più restrittive discendenti dalla delimitazione della classe IIIA individuata negli Elaborati geologici della Variante strutturale n° 6, il PRGC, a norma dell’art. 29 della l.r. 56/77 e del R. D. n° 523 del 1904 stabilisce le seguenti fasce di rispetto:

- mt. 50 dalle sponde incise per il T. Bendola, il Rio San Giovanni e il Rio Valfornace nei tratti esterni al perimetro del centro abitato⁸ salvo quanto sotto specificato*
- mt. 10 ai sensi del Regio Decreto 523 del 1904 e dell’art. 29 L.R. 56/77.RD per i corsi d’acqua secondari e per i tratti dei rii San Giovanni e Valfornace interni alla perimetrazione del Centro abitato*
- mt 10 dalla sponda incisa in sinistra orografica del T. Bendola nel tratto frontestante al profilo meridionale dell’area IR19.*
- mt 10 dalla sponda incisa in sinistra orografica del Rio San Giovanni nel tratto frontestante al profilo meridionale dell’area IR2.*

2. Nelle fasce di rispetto del T. Bendola, del Rio San Giovanni e del Rio Valfornace esterni al perimetro del centro abitato è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali. Sono unicamente ammesse destinazioni per percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d’acqua principali oltre agli interventi di cui all’art. 17 del R.D. n. 3267/1923 ed opere di consolidamento.

3. Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono altresì vietate:

- a) nelle aree a bosco di alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone;*
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.*

4. Entro le fasce dei corsi d’acqua definite con ampiezza di mt. 10, a partire dal profilo superiore delle sponde, gli interventi edilizi sono limitati al recupero dei volumi esistenti che possano garantire migliori livelli di sicurezza rispetto ai manufatti esistenti (divieto di realizzare interrati o seminterrati, divieto di destinare all’uso residenziale i vani al piano terreno, ecc.) escludendo quindi l’inserimento di nuove costruzioni su lotti liberi ancorché interclusi e urbanizzati e gli interventi di sostituzione edilizia dei fabbricati e/o dei manufatti esistenti e/o previsti dal PRG.

In alternativa ai tipi di intervento mappizzati nella Tav. 4.1 (Centro storico RCS e aree di contorno RS) ove compresi in dette fasce, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e/o di costruzione di pari volume alle seguenti condizioni:

⁸ Definito dal Comune con D.C.C. n° 196 del 04.10.1999.

- che i fabbricati costruiti e/o ricostruiti siano finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza delle abitazioni in base a quanto stabilito nel presente comma;
- la distanza dagli argini maestri di detti fabbricati risulti in ogni punto superiore a mt. 10.

5. Fatto salvo quanto stabilito al precedente comma 4, entro le fasce dei corsi d'acqua definite in cartografia con ampiezza superiore a mt. 10 a partire dal profilo superiore delle sponde sono ammessi, nelle porzioni eccedenti detto limite e per le medesime finalità di sicurezza, oltre agli interventi ivi indicati anche gli interventi di sostituzione edilizia disciplinati dal PRG .

6. Più in particolare nei casi disciplinati al precedente comma 5 si ammettono i seguenti interventi:

- a) è consentito l'utilizzo ai fini residenziali (mediante ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia) dei volumi esistenti con le seguenti specificazioni:
 - è esclusa la realizzazione di interrati o seminterrati;
 - l'utilizzo del piano terra dev'essere riservato alle attività pertinenti alla residenza quali: box auto, cantine, impianti tecnologici, con espressa esclusione dell'abitabilità dei vani; piccoli ampliamenti per il miglioramento igienico dell'edificio, purché questi siano realizzati dal 2° piano fuori terra e non configurino aumento di unità immobiliari.

4. RISORGENZA DELLA FALDA FREATICA

4.1 Nelle Tavv. 3g "Carta geoidrologica" e nella Tav. 8g "Carta di sintesi" allegata alla Relazione Geologica sono individuate con simbologia a righe diagonali le zone del territorio ove, indipendentemente dalle classi di rischio ad esse attribuite, è stata verificata e/o valutata la risorgenza della falda freatica superficiale al di sopra della piezometrica di mt. 2 rispetto al piano di campagna. Nella medesima Tavola 8g vengono individuate le aree classificate di tipo IIa che sono state inondate in occasione dell'evento del 1994 e per le quali vengono prescritte specifiche cautele di contrasto rispetto all'eventualità del ripetersi di medesimi fenomeni esondativi.

4.2 Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda sub superficiale nella misura sopraindicata si stabiliscono le seguenti clausole cautelative di intervento:

- a1) la quota del piano di calpestio dei pavimenti ribassati rispetto al piano della viabilità circostante al lotto di intervento non potrà essere inferiore a 90 cm. e comunque dovrà risultare più elevata del livello massimo della falda superficiale, se superiore. L'escursione massima della falda superficiale dovrà risultare da apposita relazione geologica o geotecnica. I locali il cui pavimento viene posto ad una quota inferiore a quella della viabilità circostante non possono avere i requisiti dell'abitabilità.
- a2) in rapporto alla limitazione di cui alla precedente lett. a1) si ritiene che la quota di franchigia di mt. 1.50 stabilita all'art. 12 lett d) delle N.d.A. sia applicabile anche nel caso in cui la quota finita di pavimento risulti più elevata di detto limite, rimanendo comunque da conteggiare nel volume la quantità edificata eccedente il predetto limite di mt. 1,50.
- a3) per viabilità circostante si intendono, specie nelle zone ove la rete stradale risulta significativamente modificata dal tracciato dell'alta capacità ferroviaria e opere sussidiarie di scavalco o di sottopasso, i sedimi stradali originari precedenti ai lavori dell'Alta Capacità ferroviaria correnti in prossimità del piano campagna e di accesso ai fabbricati esistenti. Tale definizione si applica a tutti i casi disciplinati dal presente articolo 53.

4.3 Fatto salvo quanto più avanti precisato per le aree identificate in classe IIa, nelle porzioni di territorio delimitate in classe I o II di pericolosità idrogeologica e per le quali gli elaborati cartografici indicano una misura di soggiacenza della falda freatica superficiale più profonda della piezometrica di mt. 2 gli interrati possono essere approfonditi a quote maggiori a 90 cm a condizione

- a) che venga realizzato un solo piano interrato o seminterrato

- b) *che le quote di approfondimento del piano di calpestio interrato o seminterrato venga stabilito da apposita relazione geologica puntuale osservando un franco di sicurezza di mt. 1 rispetto alla quota di massima risorgenza della falda superficiale.*

4.4 Nelle aree delimitate nella Tav. 8g e comprese in classe IIa si integrano alle prescrizioni stabilite per i casi disciplinati ai precedenti punti 4.2 e 4.3 i seguenti indirizzi normativi di contrasto di eventuali fenomeni esondativi e/o di laminazione superficiale:

- a) *la realizzazione di piani interrati o seminterrati è ammessa ove i profili perimetrali superiori delle rampe di discesa a detti piani risultino - ad opere eseguite - più elevati rispetto alle aree circostanti, alla misura indicata dalla relazione idraulica e idrogeologica di cui al successivo comma ed i piani ribassati siano dotati di adeguati sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.*

4.5 Per le aree edificabili della Vauda per le quali non si applicano limitazioni di giacitura dei piani seminterrati o interrati la franchigia di cui all'art. 12, 1° comma lett. d) viene ridotta a mt. 1,20. Nel caso di terreni di media acclività il predetto valore 1,20 si intende come medio.

5 NORME DI CARATTERE GENERALE

1. Tutte le progettazioni da eseguire nelle zone normative ricadenti nelle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica individuate al precedente paragrafo 2 dovranno essere corredate da approfondita Relazione geologica e geotecnica, in osservanza a quanto stabilito dal D.M. dell'11/03/88 e a quanto specificamente indicato nella Relazione geologica di cui al 1° comma. Esse devono evidenziare le problematiche puntuali e suggerire gli opportuni interventi tecnici per la minimizzazione del rischio, fermo restando il rispetto rigoroso di ulteriori vincoli e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione del PRGC per le zone urbanistiche interessate.

2. I progetti di esecuzione di opere pubbliche, con particolare riguardo alle linee ferrate ed alla viabilità prevista dal PRG e/o in attuazione di S.U.E., devono essere conformi ai vincoli tecnici fissati dall'apposito studio di natura idrogeologica di cui al precedente comma anche rispetto alla tutela della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua principali e del reticolo minore.

3. La relazione Geologico Tecnica ed i relativi allegati indicati al precedente 1° comma rivestono carattere prescrittivo e devono essere considerati prevalenti rispetto alle indicazioni cartografiche e normative del PRG vigente.

4. Nelle more di approvazione delle fasce fluviali del PAI afferenti il T. Malone, nelle aree comprese nelle fasce "A" e "B" delimitate nelle Tavv. 2.1 e 2.2 del PRG come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6, si applicano le misure temporanee di salvaguardia di cui all'art. 17, comma 6bis della Lr183/89 limitatamente alle prescrizioni contenute agli artt. 29, comma 2 (fascia A); art. 30 comma 2 (fascia B); art. commi 3 e 4 (demanio fluviale); art. 38bis (impianti acque reflue, gestione rifiuti e approvvigionamento idropotabile); art. 39 commi 1,2,3,4,5 e 6 (interventi urbanistici e indirizzi di pianificazione); art. 41 (attività estrattive).

5. Ai sensi dell'art. 18, 7° comma delle N.d.A. del PAI per gli interventi ricadenti in aree di dissesto il Comune inserisce nel certificato di destinazione urbanistica la classificazione del territorio in funzione del dissesto. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità della pubblica amministrazione in ordine a futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato, oltre alla esplicita rinuncia a richiedere risarcimento alcuno.

6. La delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, tanto all'interno come all'esterno del perimetro del centro abitato e/o delle aree urbanizzate, viene verificato dal progetto di trasformazione urbanistica, per qualunque di titolo abilitativo di intervento, mediante rilievo planoaltimetrico strumentale asseverato ai sensi di legge.

In detto rilievo devono risultare espressamente riportati e quotati i profili superiori di entrambe le sponde dei corsi d'acqua riferiti all'intera ampiezza del lotto, o dei lotti interessati,

estesa per almeno 10 mt anche nei lotti confinanti, nonché la linea di delimitazione della fascia di rispetto prescritta nelle competenti Tav. di PRGC come modificate e integrate dalla Variante strutturale n° 6.

CAPO VIII - HABITAT NATURALE - APPARATO SCHELETRICO

Art. 54 - COLTIVAZIONE DI CAVE

Sono fatti salvi i disposti in materia di cave e torbiere della Legge 4 marzo 1958 n. 198, del D.P.R. 9 aprile 1959 n. 128 e della Legge Regionale n. 69/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 54bis – DEPOSITI DI GHIAIA

La variante parziale n° 3 individua in cartografia simbolo grafico e sigla “dg” un’area riservata al deposito temporaneo di materiale ghiaioso proveniente da attività di escavazione di terreni naturali. Il deposito viene regolamentato da autorizzazione temporanea ai sensi dell’art.56 della L.R. 56/77 rinnovabile a giudizio dell’Amministrazione e che preveda il ripristino dello stato di naturalità del suolo alla scadenza della autorizzazione stessa.

CAPO IX - HABITAT NATURALE - APPARATO CONNETTIVO

Art. 55 - Zona Normativa - AREE BOSCADE (EV, EF)

Il N.P.R.G. delimita nella cartografia a11a scala 1:5000 le aree boscate aventi funzione naturalistica e di riequilibrio ecologico. Esse sono:

EV. Aree boscate esistenti sviluppate lungo i versanti dell'altopiano della Vauda

EF. Aree boscate (esistenti e previste) comprese nelle aree di competenza fluviale del Torrente Malone

A norma dell'art. 30 5° comma della l.r. 56/77 dette aree sono inedificabili essendo consentite le sole opere di consolidamento dei versanti, di mantenimento dei colatoi e delle opere di difesa e regimazione fluviale stabilite dalle competenti autorità.

È ammessa la recinzione delle porzioni di aree boscate di tipo EV confinanti con gli insediamenti residenziali in Vauda nel rispetto della stabilità e continuità dei versanti. Nelle aree recintate è consentita l'esecuzione di attrezzature di superficie di modesta dimensione pubbliche o private quali opere di arredo: panchine, pergolati, piccole tettoie, ecc..

Art. 56 - Zona Normativa - VEGETAZIONE RIPARIA (ER)

Il N.P.R.G. definisce in cartografia gli ambiti dei corridoi ripari dei principali corsi d'acqua e canali irrigui assimilabili in rapporto alle potenzialità d'uso sociale agli spazi disciplinati all'art. 22 della L.R. 56/77.

Dette zone sono altresì deputate alla realizzazione di opere di adeguamento della rete idrografica superficiale ai fini della protezione degli abitati e del suolo dai rischi di esondazione.

In particolare sono consentite le opere infrastrutturali, di bonifica agraria, di modellazione spondale definite da appositi progetti esecutivi di opera pubblica.

Con apposita simbologia il N.P.R.G. individua alla scala 1:2.000 il tratto urbano del progetto di risistemazione ambientale e riordino idraulico dello scolmatore Bendolino. Il progetto già approvato dal Comune prevede la creazione di un percorso di manutenzione che può essere utilizzato anche per fini sociali di percorribilità degli spazi aperti. A tal fine il tratto urbano individuato nella tav. 4.2. viene integrato agli spazi pubblici a verde di cui all'art. 21.1. della L.R. 56/77; mentre il tratto compreso tra la A5 e la confluenza nel Bendola viene integrato agli spazi verdi dell'insediamento industriale posto oltre l'autostrada.

Art. 57 - ZONE A FASCE DI RISPETTO, AREE PER LA PROTEZIONE DEL TERRITORIO

Il N.P.R.G. prescrive negli elaborati cartografici di Piano (Tavv.2.1 e 2.2) e negli allegati tecnici elencati sotto AT3 al precedente art. 4 i seguenti vincoli:

1. Fasce di rispetto:

1.1. alla viabilità

1.2. alle linee ferroviarie

1.3. ai corsi d'acqua

1.4. agli elettrodotti

1.5. al gasdotto SNAM

2. Zone di rispetto

2.1. ai pozzi dell'acquedotto comunale

2.2. al serbatoio e torre di accumulo dell'acquedotto

2.3. al depuratore comunale

2.4. al cimitero

2.5. agli impianti e depositi industriali pericolosi

2.6. ai depositi di materiali insalubri

2.7. alle fasce panoramiche dell'autostrada To/Ao

3. Aree di protezione

3.1. fascia di competenza della dinamica fluviale

3.2. casse di espansione

1. Fasce di rispetto

1.1.- VIABILITÀ

A. Alla viabilità extraurbana, così come classificata nelle tavole del P.R.G. alle diverse scale, ai sensi del precedente art. 37, sono prescritte le distanze stabilite dal DLV 285/92 e s.m.i. e successivo regolamento di

cui al DPR 495/92. Nelle relative fasce di rispetto sono consentiti gli ampliamenti degli insediamenti esistenti disciplinati dalle presenti norme solo nel caso di fabbricati residenziali al servizio dell'agricoltura. In tal caso l'ampliamento dovrà essere eseguito sul lato opposto a quello più prossimo alla infrastruttura da rispettare. Le opere in aree attigue a strade di tipo sovracomunale sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

B. Nelle aree riservate ad attività agricola, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G. (che sulle cartografie di Piano specifica la sezione minima del sedime stradale vero e proprio) :

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione inferiore a m. 5, arretramento di qualsiasi costruzione di mt. 5,00 dall'asse stradale.
- per strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt. 5, arretramento di mt. 7,50 dal ciglio stradale e comunque nel rispetto del D.M. dell'aprile 1968
- per le autostrade l'arretramento sarà di m. 60 dal ciglio stradale ed inoltre sarà vietato, a norma dell'art. 9 della L. 726/61 costruire, ricostruire o ampliare edifici a distanze inferiori ai 25 m. nell'ambito delle aree insediative ad esse prospicienti.

Fatto salvo quanto diversamente disposto da S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2.4.68 n. 1444 nei limiti di quanto stabilito dal Codice della Strada e gli arretramenti prescritti in cartografia con vincolo topografico definito, le distanze da rispettare dai cigli stradali nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti di quelli esistenti sono così definiti:

C1. Aree residenziali.

- a) Viabilità esistente inferiore a mt. 6: arretramento di mt. 5 dall'asse strada.
- b) Strade urbane di quartiere o ad esse assimilate dal P.R.G.C. nell'apposita cartografia, corrispondenti al tipo E del Codice della strada: arretramento di mt.10 dal ciglio stradale. Le recinzioni potranno essere costruite lungo il ciglio delle strade qualora i manufatti tecnologici delle medesime (contatori gas, derivazioni Enel, pali di illuminazione e quant'altro) vengano ricompresi all'interno del filo delle recinzioni mediante opportune riservazioni.
- c) Viabilità esistente e in progetto superiore o uguale a mt. 6: Per le aree di tipo R, RC, RRU con intervento di completamento: arretramento dal ciglio di mt. 3, fatto salvo quanto stabilito alla precedente lett. B
- d) Per aree RN e RRU con intervento di ristrutturazione urbanistica: applicazione art. 9 DM1444/68 fatto salvo quanto stabilito alla precedente lettera b).

Nelle medesime aree R, RC, RRU, in mancanza di vincolo topografico definito dal P.R.G. e nel caso di interventi conservativi su edifici a trama continua (ivi compreso l'ampliamento dei fabbricati esistenti) la linea di spicco delle costruzioni conseguente ad operazioni di demolizione e ricostruzione è stabilita dalla C.I.E., al fine di preservare gli allineamenti preesistenti aventi carattere documentario dell'andamento della trama viaria originaria, ovvero per stabilire il profilo di continuità del fronte edilizio interessato dagli interventi stessi. Gli arretramenti succitati non si applicano per la realizzazione di box auto nei lotti già edificati compresi nelle aree di cui alla lett. b alla data di adozione delle presenti norme.

C2. Aree industriali

- per interventi in aree di tipo IE ed IR eseguiti in concessione diretta: arretramento dal ciglio di mt. 5
- per interventi in aree di tipo IN e/o in S.U.E.: arretramento di mt. 10 dal ciglio della viabilità radiale e di arroccamento principale, arretramento di mt. 5 dalla viabilità secondaria e di distribuzione definita dal S.U.E.; arretramento di mt. 5 dagli spazi pubblici cartografati dal PRG o definiti dai SUE.

1.2. LINEE FERROVIE

Il P.R.G. individua con vincolo topograficamente definito le aree del demanio e quelle di sedime riservate alle linee ferroviarie per il loro progettato potenziamento. A norma dell'art. 49 del DPR 753/80 il P.R.G. individua altresì le fasce di rispetto di dette linee aventi ampiezza di mt. 30 misurata dall'ultimo binario esistente o in progetto, più prossimo al confine. In particolare si precisa che l'area di sedime riservata al potenziamento della linea TO/MI si intende ampliata rispetto all'area di demanio esistente al momento della adozione delle presenti norme di mt. 15 per parte misurati dalla rotaia più esterna. La fascia di rispetto segue detto ampliamento.

Fatta salva l'applicazione delle disposizioni contenute al 4° comma dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 e delle specificazioni relative ai tipi di intervento previsti dalle presenti Norme per la conservazione del tessuto edilizio esistente, nell'ambito delle aree ferroviarie e relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

Si richiamano in quanto applicabili le disposizioni contenute nel DPR 753/80 con particolare riguardo agli artt. 49 e 50 (opere edilizie); 52 (recinzioni e simili); 53 (canali e fossi); 54 (fornaci, fucine, ecc.); 55 (boschi); 56 e 57 (depositi); 58 (infrastrutture); 59 (scavi) .

Le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, fatte salve le disposizioni di futura emanazione con speciale attinenza per l'Alta Velocità.

1.3. CORSI D'ACQUA

(Testo abrogato dalla Variante strutturale n° 6 di PRGC)

1.4. ELETTRODOTTI

Il P.R.G. individua in cartografia i tracciati degli elettrodotti che interessano le aree urbane ed extraurbane. Rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati si adottano le seguenti distanze da qualunque conduttore di linea:

- linee a 132 KV a 10 mt.
- linee a 220 KV a 18 mt.
- linee a 380 KV a 28 mt.

Per le linee a tensione nominale inferiore a 132 KV di classe seconda (tensione nominale compresa tra 1000 e 30000 V e terza (tensione nominale superiore a 30000 V si applicano gli artt. 2.1. 05/06/07/08 del DM 21.03.1988 come modificato ed integrato dal DPCM 23.04.1992.

1.5. GASDOTTO SNAM

La distanza delle costruzioni dal metanodotto SNAM è fissata in 14.50 mt. per lato a partire dal profilo della condotta. Essa è segnalata sul campo da specifici richiami.

2. Zone di rispetto

Facendo riferimento alla disciplina delle competenti zone normative ed ai vincoli cartografici topograficamente definiti il P.R.G. fissa le seguenti ampiezze delle zone di rispetto:

2.1. per i pozzi comunali:

- la disciplina stabilita dalla DGR 89-4868 del 1995 per AG5 e AG9.
- mt. 200 negli altri casi facendo centro sull'impianto di emungimento

2.2. per il serbatoio e torre di accumulo dell'acquedotto: mt. 50 dai manufatti.

2.3. per il depuratore comunale: mt. 200 dalla recinzione.

2.4. per il cimitero: la delimitazione individuata in cartografia in quanto autorizzata dal servizio regionale CO.RE.SA. in riduzione delle ampiezze di legge.

2.5. ai depositi di materiali pericolosi: quanto stabilito al precedente articolo 34

2.6. dai depositi di materiali insalubri: mt. 100 dal confinamento dell'impianto (ECOLINEA)

per le fasce panoramiche: mt. 150 dai cigli dell'infrastruttura autostradale in base a quanto stabilito da apposito Decreto applicativo della legge 1497/39.

3. Aree di protezione

3.1. Fascia di competenza della dinamica fluviale

Il N.P.R.G. delimita, in base agli elaborati tecnici rubricati con sigla AT2 all'art. 4 delle presenti norme, 1a fascia di competenza della dinamica fluviale. In tale fascia non è consentita l'edificazione ma esclusivamente le opere di regimazione idraulica ai fini della protezione del territorio e del suolo.

3.2. Casse di espansione fluviale.

Il P.R.G. individua nella cartografia in scala 1:5.000 con apposita simbologia le aree deputate alla realizzazione di casse di espansione fluviale a protezione dei territori agricoli e dell'abitato.

Tali aree sono inedificabili essendo ammessa la sola coltura agraria fermo restando che il regime degli immobili in esse compresi (pubblico, privato o di uso pubblico) è determinato dalle destinazioni d'uso e zonizzazione normativa del N.P.R.G..

Art. 58 - VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti. Sono stati schedati dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte i seguenti edifici:

- Chiesa di SS. Pietro e Paolo (Scheda 19421)
- Chiesa della Madonna delle Grazie (Scheda 1943)
- Confraternita della Beata Immacolata (Scheda 1944)
- Villa Rodrigo (D.M. n° 26012 del 19.7.1979)
- Castello (D.M. 25.7.1988)

Per Villa Rodrigo e il Castello si veda l'art. 39 delle presenti norme.

Art. 59 - VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1497/1939

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939 sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

Art. 60 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - sono ammessi, nei limiti di R.C. pari ad 1/3, aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; e comunque con un massimo, una tantum di mc. 250 più box auto nella misura stabilita dal successivo art. 61
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola, esistente alla data di adozione del P.R.G.C.:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 250 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 40% dell'area di proprietà e pertinenza
- c) su impianti ed attrezzature al servizio della agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - c1) nelle aree di interesse ambientale: interventi stabiliti dal P.R.G.C.,
 - c2) in tutte le altre zone previste dal P.R.G.C.: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, oltre ad ampliamento nei limiti stabiliti all'art. 21, lett. f) delle presenti N.T.A.
- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree di tutela ambientale:
 - interventi di cui alla precedente lettera a), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dell'edificio, impianto ed attrezzatura; per edifici, impianto e attrezzature a destinazione in atto di servizio alla attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme, nei limiti di cui alla precedente lettera b), purchè compatibili con le cautele relative alle aree e fasce di tutela ambientale.
- e) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità, semprechè in contrasto con tale destinazione: manutenzione ordinaria.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

È ammessa l'edificabilità delle cabine di distribuzione in muratura MT/bt a distanze ridotte dalle strade, in deroga a quanto previsto dal D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 come peraltro chiarito dalla successiva Circolare Ministero Lavori Pubblici in data 30 Dicembre 1970 n° 5980. Per tali cabine è ammessa la possibilità che non debbano sottostare ai vincoli derivanti dalle distanze di rispetto da altri fabbricati o confini, come previsti nelle presenti norme.

Art. 61 - BASSI FABBRICATI E AUTORIMESSE

Fatta salva la disciplina particolareggiata delle aree di tipo RCS ed RS attinente agli interventi conservativi dei fabbricati esistenti, in tutte le zone normative a destinazione residenziale come definita al precedente art. 17 è consentita, nei limiti in appresso riportati, la formazione di bassi fabbricati e di autorimesse per i quali deve essere sempre verificato il rapporto di copertura fondiaria ad esse competente anche se detti manufatti non costituiranno volume se realizzati fuori terra tanto all'interno come all'esterno delle costruzioni:

- mq. 30 per ciascuna unità immobiliare riferita a fabbricati residenziali mono o bifamiliari appartenenti a qualunque zona normativa con eccezione per la Vauda.
- mq. 50 per i fabbricati monofamiliari compresi nelle zone residenziali esistenti, di completamento o nuovo impianto in Vauda. Tale misura è ridotta a mq. 30 per unità alloggio nei fabbricati bifamiliari
- mq. 30 per unità alloggio in tipologie edilizie condominiali.

I predetti limiti non si applicano nel caso di realizzazione di rimesse interrate o seminterrate al di sotto dell'impronta delle costruzioni di carattere mono o bi familiare.

Le predette dotazioni devono costituire pertinenza diretta ed esclusiva delle unità immobiliari a cui vengono asservite nell'ambito del medesimo lotto fondiario e non possono essere cedute in proprietà o in locazione indipendentemente da esse.

Fatto salvo quanto stabilito per la tutela delle zone normative e dei complessi di interesse storico, ambientale o documentario e la salvaguardia delle costruzioni da rischio di allagamento e/o risorgenza di falda in tutte le zone residenziali è ammessa la realizzazione di autorimesse destinate alla vendita ed alla locazione. In tal

caso oltre al rispetto del R.C. esse, se realizzate fuori terra, dovranno essere verificate anche in rapporto al volume edificato nel rispetto degli indici di fabbricabilità di zona.

In ordine alla realizzazione dei bassi fabbricati si stabiliscono le seguenti ulteriori norme geometriche:

1. È ammessa la costruzione a confine a norma e nei limiti del Cod.Civile.
2. 2. Box auto e bassi fabbricati ove non aderenti ai fabbricati principali di cui costituiscono pertinenza devono distare da essi almeno mt. 3.
3. La distanza dei fabbricati di cui al punto 2 rispetto alle proprietà confinanti è stabilita in mt. 10 dai fabbricati a destinazione principale e mt.3 dagli altri bassi-fabbricati.
4. La distanza dai confini di proprietà per costruzioni non aderenti ai confini stessi è fissata in mt. 5.
5. L'altezza massima fuori terra dei bassi fabbricati e dei box auto di cui ai precedenti punti 2 e 3 è fissata in mt.3, quella netta interna massima in caso di parziale interrimento è fissata in mt. 3,5. Tale misura è realizzabile nelle sole zone non penalizzate a fini urbanistici in base a quanto stabilito all'art. 53 delle presenti norme.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno mt. 3 dal ciglio stradale della viabilità pubblica o di uso pubblico. Gli accessi dovranno comunque essere realizzati in piano per una profondità di almeno 3 metri dalla viabilità.

“ Fatte salve le cautele insediative e le distanze fra fabbricati contenute nel presente art.61, è consentito realizzare tetti a falde anziché piane con copertura in cotto e inclinazione ordinaria purché nei limiti e con il rispetto del Codice Civile”.

MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE 5 – Posizione B6

La possibilità di utilizzazione della fascia indicata in cartografia con la sigla “box” è finalizzata alla formazione di box auto ed è riservata alle proprietà comprese nell'insediamento (a suo tempo realizzato mediante PEC). La loro realizzazione è soggetta a clausola, da trascrivere sui registri immobiliari, di divieto di cessione separatamente dagli edifici di cui costituiscono pertinenza.

Art. 62 - AREE DI PARCHEGGIO.

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 punto 1 lett. d della L.R. n° 56/77 e la relativa formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N.d.A., l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- | | |
|--|----------|
| a) per uso residenziale, per ogni 100 mc. di costruzione | |
| a1) interventi di restauro, di ristrutturazione e di risanamento | mq. 5,00 |
| a2) nuove costruzioni e completamenti | mq.10,00 |
| b) per uso terziario, per mq. di superficie utile: | |
| - attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo | mq. 1,00 |
| - attrezzature ricettive . | mq. 0,50 |
| - uffici | mq. 0,30 |
| - commercio con superficie di vendita superiore a mq. 400 | mq. 1,00 |
| - commercio con superficie di vendita inferiore a mq. 400 | mq. 0,50 |
| - attività industriali artigianali o di deposito | mq. 0,10 |

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno delle recinzioni e/o nelle costruzioni o in aree in fregio alla viabilità.

Si richiama l'applicazione della D.C.R. 21.3.1990 n. 1293-4556 in ordine al dimensionamento dei parcheggi al servizio degli usi commerciali.

Art. 63 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

A norma dell'ultimo comma dell'articolo 26 della L.R. n° 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Per il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali si richiama l'applicazione del D.lgs . 31/3/1998 n° 114.

Art. 63BIS – CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Il PRG, con riferimento alle finalità esposte nella variante parziale n° 3 attinenti al riordino e potenziamento del settore distributivo quale fattore di riqualificazione urbana e di miglioramento del servizio offerto ai consumatori, stabilisce le seguenti disposizioni normative:

- per il ? e la disciplina degli addensamenti e delle localizzazioni esistenti si richiama quanto contenuto nella D.C.C. n°..... del “ commercio al dettaglio in sede fissa. Adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi del D.L.vo 31.03.1998 n° 114 della L.R. 12.11.1999 n° 28 e della D.G.R. n° 563-13414 del 29.10.1999”

La variante n° 3 individua altresì nel settore “D” dell’abitato una localizzazione urbana non addensata di tipo L1 (Via Leini), individuata in cartografia con la sigla “NT1”.

Per gli insediamenti commerciali si fa riferimento alla tabella di compatibilità territoriale di sviluppo inserita nella D.C.C. n°..... del “ commercio al dettaglio in sede fissa. Adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi del D.L.vo 31.03.1998 n° 114 della L.R. 12.11.1999 n° 28 e della D.G.R. n° 563-13414 del 29.10.1999”

La localizzazione urbana non addensata riconosciuta è quella compresa nelle aree rilevate in analisi grafica con la sigla L1 (Volpiano Palace)

Scheda di verifica dei parametri orientativi:

L1 (Via Leini sigla “TN1”)	Parametri orientativi	Parametri effettivi
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti Y.1	Mt. 500	Mt. 500
Numerosità dei residenti X.1	1.000 residenti	2705 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui parametro Y.1 J.1	Mt. 500	Mt. 0

Dalla cartografia si evince che le vie comprese in questa perimetrazione sono:

NOME DELLA VIA	N.ABITANTI
Via S.Grato	60
Via Fidia	24
Via Rovigo	97
Via Van Gogh	193
Via Modigliani	25
Via Van Dick	7
Via Manet	74
Via Michelangelo	97
Via Rubens	25
Via Udine	105
Via Padova	214
Via Canova	48
Via Cellini	70
Via Ortigara	66
Via Rovereto	15
Via Adige	11
Via Cadore	66
Via Leini in parte	259
C. Regina in parte	67
Via Trento in parte	412
Via Lincoln in parte	49
Via Bolzano in parte	24
Via Tolmezzo in parte	8
Via Merano in parte	53
Via Tolmino in parte	22
Via Pasubio in parte	6
Via Montenero in parte	13

Via Battisti	in parte	20
Via Tonale	in parte	/
Via Po	in parte	19
Via Ciriè	in parte	101
Via Giotto		17
Via Masaccio		17
Via A.Frank	in parte	231
Via S.Giovanni	in parte	184
Via Sottoripa		6
TOTALE ABITANTI n.		2.705

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 64 - NORME IN CONTRASTO CON IL NUOVO P.R.G.C.

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

Art. 65 - DISPOSIZIONI SULL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

A norma dell'art. 18 della Legge 10/77 rimangono salve le concessioni edilizie già rilasciate purchè i lavori siano iniziati prima della data di entrata in vigore del presente P.R.G.C. e completati entro tre anni dalla stessa data così da rendere gli edifici abitabili o agibili. Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesta ulteriore concessione, non in contrasto con i parametri urbanistici ed edilizi e con le classi di destinazione o tipi di intervento indicati nel presente P.R.G.C.

Rimangono operanti fino alla loro scadenza i SUE già convenzionati, fatte salve specifiche disposizioni correttive contenute nelle presenti norme.

Gli ampliamenti non superiori al 30% delle preesistenze documentate di aziende agricole esistenti nelle predette zone sono comunque ammissibili.

Per ampliamenti superiori alla succitata quota i fabbricati potranno essere autorizzati rispettando le normative di zona in cui sono collocati a condizione che l'avente diritto sottoscriva un atto di impegno che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni a norma dell'art. 69 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56.

Ai fini della applicazione del penultimo comma dell'art. 85 della L.R. 56/77 vengono assimilate ad interventi di conservazione di cui alle lett. a), b), c) e d) e di completamento previsti alla lett. f) dell'art. 13 della medesima legge gli interventi relativi alle zone normative RCS, RS, CA, R, RM, RC, RU in quanto dotate di opere di urbanizzazione; nonché RRU limitatamente agli interventi sul patrimonio esistente di impianto rurale, con usi in atto rurali o civili, o di recente edificazione ed ai lotti di completamento.

Sono altresì assimilati alla predetta classificazione gli interventi relativi alle aree IE, TE, TD, SPr, AG, nonché IR se ed in quanto dotati di opere di urbanizzazione ed ogni tipo di servizio sociale definito dal P.R.G. a norma dell'art. 21 della L.R. 56/77 nonché l'intervento di edilizia pubblica residenziale individuato in cartografia (tav. 4.2.).

In sede attuativa gli interventi designati nella cartografia alla scala 1:2000 ed 1:5000 rappresentata su base aerofotogrammetrica su supporto informatico vettoriale secondo i tipi e le specifiche della Provincia di Torino potranno essere adattati alla base catastale attraverso la ricerca dei punti omologhi che consentano l'adesione dello stato di fatto accertato dalla ripresa aerea a quello definito dal catasto. Laddove venissero riscontrati errori e/o manchevolezze circa l'aggiornamento dello stato di fatto riportato nella cartografia di Piano, il Comune - previo accertamento delle inesattezze su atti pubblici e/o documenti ufficiali volti ad evitare la registrazione nello stato di fatto di opere abusivamente eseguite e non condonate - provvede ad effettuare - anche su segnalazione dei privati - le necessarie correzioni.

Le operazioni sopradescritte non costituiscono Variante di PRG a norma, per gli effetti e con le procedure dell'art. 17, 8° comma della l.r. 56/77 e s.m.i.

Si stabilisce infine che all'interno dei corridoi arborati individuati in cartografia (tav. 4.2) costituenti spazi di arredo urbano e previsti all'interno di aree assogettate a S.U.E. di tipo R.N. la sezione carrabile per il transito veicolare assume la dimensione delle strade esistenti o in progetto di cui costituisce prolungamento; la relativa area di sedime non rientra nel conteggio degli standard e viene ceduta al Comune quale opera di urbanizzazione primaria. Il tracciato finale di detta viabilità è stabilito in sede di approvazione del SUE con le procedure indicate al precedente art. 28 lett. C.

Art. 66 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE

Sono fatte salve, ove più favorevoli per i concessionari, le norme specifiche di particolari aree contenute all'art. 75 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente purchè non in contrasto con la tutela dal rischio idrogeologico e da incidente rilevante disciplinata dalle presenti norme.

In rapporto a specificati immobili si fissano inoltre, ad integrazione di quanto stabilito dalle presenti norme, le seguenti disposizioni particolari:

1) sui fabbricati residenziali compresi nel lotto costituito dalle particelle 337, 212, n°13 del foglio di mappa n°16 è consentito l'ampliamento una tantum di cui all'art. 21 7° comma punto f) senza applicazione di quanto stabilito per i fabbricati che sono stati fatti oggetto di concessione in sanatoria.

2) Sul fabbricato prospettante lungo v.Umberto I (Centro Storico) e identificato a catasto al F, 12 particella n°209 è ammesso il rifacimento della copertura con tetto a falde allineato al filo di gronda del tetto confinante più basso.

3) Gli interventi di recupero del portico di via San Guglielmo la cui permanenza è ammessa dal P.R.G. in accoglimento di specifica osservazione (n°61 prot. 981 del 16.01.1996) sono sottoposti alla C.I.E. la quale fornisce indicazioni non derogabili sulla copertura del lastrico solare e la deduzione del balcone sporgente su via.

Art. 67 - DEROGHE

Con la procedura dell'articolo 41 quater e dell'art. 3 legge 21/12/1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In queste ultime ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico, siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenere i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga, per consentire l'attività degli Enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Comune di Volpiano- Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Norme generali

Art. 1 – Applicazioni del P.R.G.	1
Art. 2 – Sistemazione urbanistica	1
Art. 3 – Attività in corso ed autorizzazione temporanee	1
Art. 4 – Elaborati costituenti il Progetto del nuovo P.R.G.	1

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL NUOVO P.R.G.C.

Capo I – Sviluppo operativo del nuovo P.R.G.

Art. 5 – Ambiti di intervento urbanistico	4
Art. 6 – Coordinamento progettuale urbanistico	4

Capo II – Strumenti urbanistici ed amministrativi

Art. 7 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del nuovo Piano regolatore generale comunale	5
Art. 8 – Intervento edilizio diretto	7
Art. 9 – Concessioni ed autorizzazione	7
Art. 10 – Condizioni per il rilascio di concessioni	8

Capo III – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 11 – Parametri urbanistici	10
Art. 12 – Parametri edilizi	10
Art. 13 – Osservanza dei valori parametri ed applicazioni degli indici	12
Art. 14 – Capacità insediativa	12
Art. 15 – Tipi di intervento	13

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Capo I – Definizioni

Art. 16 – Unità di paesaggio e zone normativa	15
---	----

Capo II – Habitat umano – apparato abitativo

Art. 17 – Classificazione delle destinazioni d'uso residenziali	16
Art. 18 – Zona normativa – Centro Storico (RCS) – Definizioni, finalità, modalità e criteri guida di intervento	16
Art. 19 – Zona normativa - Aree di contorno del Centro Storico (Rs)	24
Art. 20 – Zona normativa – Espansioni storiche di (originario) impianto Rurale (RRU)	27
Art. 21 - Zona normativa – Espansioni recenti consolidate (R)	30
Art. 22 – Zona normativa – Insediamenti marginali e isolati (RM)	32

Art. 23 – Zona normativa – Insediamenti residenziali nell'area ambientale Vauda	32
Art. 24 – Zona normativa – Aree di completamento (RC)	34
Art. 25 – Zona normativa – Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)	35
Art. 26 – Zona normativa – Aree di nuovo impianto (RN)	35
Art. 27 – Norme generali per gli spazi aperti residenziali e le aree a verde privato	37

Capo III – Habitat umano – Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e private

Art. 28 – Zona normativa – aree destinate a servizi sociali, attrezzatura, spazi comuni e di arredo urbano di livello locale (SA, SV)	39
Art. 29 – Zona normativa – Servizi privati collettivi e per pubblici esercizi (Spr)	40

Capo IV – Habitat umano – Apparato sussidiario

Art. 30 – Classificazione delle destinazioni d'uso industriali, artigianali e terziarie	43
Art. 31 – Zona normativa – Impianti industriali o artigianali esistenti e confermati (IE)	43
Art. 32 – Zona normativa – Aree produttive industriali e/o artigianali di Riordino da attrezzare e da completare (IR)	44
Art. 33 – Zona normativa – Aree produttive industriali ed artigianali di Nuovo impianto (IN)	45
Art. 33 bis – Zona normativa – Impianti terziari esistenti e confermati (TE)	47
Art. 33 ter – Zona normativa – Impianti terziari in progetto	47
Art. 34 – Zona normativa – Impianti per il deposito e la distribuzione commerciale di prodotti Petroli e GPL (TD)	47
Art. 35 – Zona normativa – Spazi ed attrezzature a servizio degli impianti Produttivi industriali ed artigianali (Sla, Siv)	49
Art. 36 – Zona normativa – Attrezzature ed impianti di interesse generale (AG)	49
Art. 37 – Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità	52

Capo V – Habitat umano – Apparato protettivo

Art. 38 – Definizioni	54
Art. 39 – Zona normativa – Complessi storico ambientali (CA)	54
Art. 40 – Zona normativa – Parchi attrezzati (PA)	55
Art. 41 – Zona normativa – Laghi attrezzati (LA)	56
Art. 42 – Aree protette per la ricarica della falda e la captazione idropotabile	57

Capo VI – Habitat umano – Apparato produttivo agricolo

Art. 43 – Aree destinate ad uso agricolo - Norme generali	58
Art. 44 – Calcolo del volume delle costruzioni abitative nella zona rurale	59
Art. 45 – Parametri per edificazione delle pertinenze tecniche degli Insediamenti rurali	60
Art. 46 – Zona normativa - Aree agricole indifferenziate (EA)	61
Art. 47 – Zona normativa – Aree umide (EU)	61
Art. 48 – Zona normativa – Aree umide boscate (Eub)	62
Art. 49 – Zona normativa – Nuclei rurali (ENR)	62
Art. 50 – Zona normativa – Aree per acquacoltura (Eaq)	62
Art. 51 – Zona normativa – Orti urbani (E.O)	63
Art. 52 – Zona normativa – Aree di protezione degli insediamenti (EP)	63

Capo VII – Habitat umano – Apparato escretore

Art. 53 – Aree inidonee all'edificazione o penalizzate a fini urbanistici	64
---	----

Capo VIII – Habitat umano – Apparato scheletrico

Art. 54 – Coltivazione di cave	72
Art. 54bis – Depositi di ghiaia	72

Capo IX – Habitat umano – Apparato connettivo

Art. 55 – Zona normativa – Aree boscate (EV, EF)	73
Art. 56 – Zona normativa - Vegetazione riparia (ER)	73
Art. 57 – Zona a fasce di rispetto, aree per la protezione del territorio	73
Art. 58 – Vincoli ai sensi della L. 1089/1939	75
Art. 59 – Vincoli ai sensi della L. 1497/1939	76
Art. 60 – Case sparse ed edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona	76
Art. 61 – Bassi fabbricati e autorimesse	76
Art. 62 – Aree di parcheggio	77
Art. 63 – Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale	77
Art. 63 bis – Criteri di localizzazione delle attività commerciale	77

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 64 – Norme in contrasto con il nuovo P.R.G.C.	80
Art. 65 – Disposizioni sull'attuazione degli interventi	80
Art. 66 – Norme specifiche per particolari aree	80
Art. 67 – Deroghe	81