

REGIONE PIEMONTE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI **LORANZÉ**

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE
INTERCOMUNALE (1979)**

DELL'EX CONSORZIO FRA I COMUNI DI
PARELLA, LORANZÉ, QUAGLIUZZO E STRAMBINELLO

VARIANTE parziale n. 5/2024 al P.R.G.I. vigente
(variante parziale ai sensi del 5°c., art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.)

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato alla Deliberazione

n° del

**L'ESTENSORE DELLA
VARIANTE**
Arch. Gian Carlo Paglia

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COM. : per copia conforme

Data:

NOTA REDAZIONALE

Nel testo sono evidenziate in **rosso grassetto** e in ~~blu~~ **barrate** le parti aggiunte e quelle stralciate con il Progetto Preliminare della 5^ Variante Parziale al PRGI. Le modifiche apportate con il Progetto Definitivo sono invece state evidenziate in **verde grassetto** (parti aggiunte) e ~~nero~~ **barrate** (parti barrate).

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto delle norme

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

Art. 2 - Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.I.

- (1) Il P.R.G.I. redatto in conformità agli articoli 1 e 12 della L.R. 56/77, tende alla realizzazione delle finalità espresse nell'art. 11 suddetto per mezzo dei contenuti normativi e prescrittivi degli elaborati, interpretanti a livello locale quanto richiesto dall'art. 12 della L.R. 56/77.
- (2) Le previsioni insediative del P.R.G.I. sono riferite ad un arco temporale decennale definite a decorrere dalla data della deliberazione programmatica. A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della L.R. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale (P.T.), il P.R.G.I. dovrà essere adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal P.T. stesso.
- (3) Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, la disciplina urbanistica ed edilizia dell'intero territorio dei Comuni consorziati: Parella, Loranzé, Quagliuzzo, Strambinello, è regolata dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.); pertanto ogni attività comportante modificazione dell'uso del suolo, sia urbanistica che edilizia, del territorio dei Comuni oggetto del P.R.G.I., o comunque subordinata al conseguimento di titoli abilitativi all'attività edilizia deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G.I. stesso.
- (4) Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario o utente di immobili.
- (5) Dalla data di adozione del progetto preliminare e definitivo del P.R.G.I., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77.

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

- (1) Il P.R.G.I. dei Comuni di Parella, Loranzé, Quagliuzzo e Strambinello è costituito dai seguenti elaborati:
- I - Relazione tecnica:

tav. A -	Uso del suolo	scala 1:5000
tav. B -	Uso del suolo urbanizzato	
	Stato di conservazione	scala 1:1000
B.1	Loranzé capoluogo	
B.2	Loranzé Alto.	
tav. C -	Uso del suolo urbanizzato. Destinazioni d'uso	scala 1:1000
	C.1 Loranzé capoluogo	
	C.2 Loranzé Alto	

II -

tav. 1 -	Inquadramento territoriale	scala 1:25.000
tav. 2 -	Vincoli	scala 1:5.000
tav. 3/var2 -	Assetto generale - progetto	scala 1:5.000
tav. 4/var2 -	Aree urbanizzate - progetto	scala 1:2.000
tav. 5a/var2 -	Aree Rr- Tipi di intervento Loranzé capoluogo	
tav. 5b/var2 -	Aree Rr- Tipi di intervento Loranzé Alto	

III - Norme di Attuazione

IV - Relazione geologica e suoi allegati

V - Scheda quantitativa dei dati urbani

- (2)** Gli elaborati elencati nella parte I hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, prevalgono le tavole in scala 1:1000; se fra le tavole o tabelle e le presenti norme prevalgono queste ultime.
- (3)** Nella elencazione contenuta nel precedente 1° comma gli atti di Piano dell'originario P.R.G.I., riportati in carattere corsivo ~~barrate~~, non interessano il territorio di Loranzé.

Capo I.2 - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI

Art. 4 - Natura delle norme

- (1) Nel complesso le norme del P.R.G.I. si possono distinguere secondo il loro carattere in:
- a) norme previsionali o di programma:
quelle tese ad orientare programmaticamente l'attività del Comune; esse contengono in genere previsioni di strumenti esecutivi.
 - b) norme prescrittive:
quelle riferentesi alle modalità tipologie e vincoli d'intervento; esse possono riguardare sia le prescrizioni di titoli abilitativi diretti all'attività edilizia sia prescrizioni per la formazione di strumenti esecutivi, sia la localizzazione delle aree per infrastrutture, ecc.
 - c) norme di gestione:
quelle relative agli strumenti amministrativi di attuazione del P.R.G.I.
- (2) Nel caso generale le modificazioni di norme del Piano richiedono una variante specifica del P.R.G.I.
- (3) Fra le norme previsionali, non costituiscono varianti al P.R.G.I. quelle emanate con deliberazione dell'Amministrazione o contestuali alle deliberazioni dei P.P.A. e che prevedano la definizione di ulteriori ambiti di strumenti esecutivi da realizzarsi sia con iniziativa pubblica che privata.
- (4) Le norme di gestione sono di fatto modificate, senza costituire varianti al P.R.G.I., soltanto in relazione a disposizioni in materia emanate a livello Regionale o Statale.
- (5) Le modificazioni di norme prescrittive richiedono la variante specifica del Piano salvo che per i casi citati in successivi artt. delle presenti norme in osservanza di norme di leggi regionali o nazionali in vigore o comunque in caso di norme in seguito emanate dall'autorità competente che prevalgono sulle norme comunali.

Art. 5 - Definizioni: Parametri urbanistici

- (1) Si elencano i parametri seguenti le cui definizioni di base sono riportate nel regolamento edilizio all'art. citato. Le parti di testo già vigenti e non in contrasto con le definizioni del R.E. restano valide. Le ulteriori precisazioni e norme di dettaglio aggiunte sono di massima quelle raccomandate nelle istruzioni e note al testo tipo del R.E.

1) Superficie territoriale - S.t. - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 22)

2) Superficie fondiaria - S.f. - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 21)

La superficie fondiaria di una intera zona è la somma delle singole superfici fondiarie singolari come precedentemente definite.

Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare esso, se è

affidente alla superficie fondiaria, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzione di continuità, su cui l'operatore abbia titolo.

- 3) Indice di fabbricabilità territoriale - It -(in mc/mq)
(V. Reg. Ed., art.27, Indice di densità edilizia territoriale)
- 4) Indice di fabbricabilità fondiario - If -(in mc/mq)
(V. Reg. Ed., art 26, Indice di densità edilizia fondiaria)
Gli indici di densità edilizia fondiaria per ogni zona sono riportati nelle tabelle "C" allegate alle presenti Norme.
- 5) Indice di utilizzazione territoriale - U. t. - (in mq/mq) --(V. Reg. Ed., art. 25)
- 6) Indice di utilizzazione fondiaria - U.f. - (in mq/mq)--(V. Reg. Ed., art. 24)

Art. 6 - Definizioni: Parametri edilizi

- 1) Superficie coperta - Sc - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 17)
- 2) Superficie lorda - Sul - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 18)
- 3) Rapporto di copertura - Rc - (in %) (V. Reg. Ed., art. 23)
La superficie coperta presa a base del calcolo del rapporto dovrà sempre comprendere le superfici di tutti gli edifici insistenti sulla relativa superficie fondiaria.
- 4) Fronte di un edificio (V. Reg. Ed., art. 13, comma 1)
- 5) Altezza massima della fronte - H f - in mt)
(V. Reg. Ed., art. 13, Altezza dei fronti della costruzione).
Inoltre, ai sensi e nello spirito delle istruzioni iniziali al titolo III del Regolamento Edilizio, preso anche atto delle condizioni espresse dello studio geologico allegato alla presente Variante n. 1 del PRGI si precisa ancora:
 - Nel caso di aree in cui la relazione geologico-idraulica allegata al P.R.G. o gli ulteriori approfondimenti operativi previsti dalla stessa prescrivano un rialzo o un franco di altezza per i locali siti al P.T. rispetto al piano di campagna naturale, il piano o linea di spicco, come al punto precedente può considerarsi traslato fino a coincidere col piano virtuale prescritto dalla norma geologico-idraulica succitata.
- 6) Altezza massima di un edificio - H - (in mt)
(V. Reg. Ed., art. 14, Altezza della costruzione, H)
- 7) Numero dei piani della costruzione (Np) - (v. Reg. Ed., art. 15)
- 8) Volume di un edificio - V - (mc)
(V. Reg. Ed., art. 20, Volume della costruzione)
- 9) Superficie utile netta della costruzione - Sun
(V. Reg. Ed., art. 19)
- 10) Distanza tra fabbricati - D - (in mt)
(V. Reg. Ed., art. 16, distanza tra le costruzioni) (V. Reg. Ed., art. 16, distanza tra le costruzioni)
- 11) Distanza da confini - Dc - (in mt)

(V. Reg. Ed., art. 16, distanza della costruzione dal confine)

12) Distanza da strade - Ds - (mt)

(V. Reg. Ed., art. 16, distanza della costruzione dal ciglio o dal confine stradale)

13) Sagoma di un edificio - Sm -

Agli effetti delle presenti norme la sagoma di un edificio è il solido fuori terra confinato da una base, delimitata dal perimetro involuppo degli elementi portanti verticali dell'edificio stesso, dai piani verticali passanti per i segmenti del perimetro e dai piani passanti per gli estradossi della grossa orditura dei vari elementi di copertura esistenti.

Art. 7 - Definizioni: opere di urbanizzazione

(1) Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 5 della L.R. 56/77.

a) urbanizzazione primaria:

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

b) urbanizzazione secondaria:

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

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

c) urbanizzazione indotta:

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

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

Capo II.1- CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

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

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

1 - Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali:

- 1.a - aree per servizi pubblici;
- 1.b - aree di verde pubblico attrezzato.

2 - Aree destinate ad usi residenziali:

- 2.a - aree di recupero;
- 2.b - aree a capacità insediativa esaurita;
- 2.c - aree a verde privato;
- 2.d - aree di completamento;
- 2.e - aree di nuovo impianto;
- 2.f - aree per residenze assistenziali-ricettive
- 2.g - nuclei rurali

3 - Aree destinate ad impianti produttivi:

- 3.a - aree di impianto esistente confermato
- 3.b - aree di impianto esistente non confermato
- 3.c - aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo
- 3.d - aree di completamento
- 3.e - aree di nuovo impianto.

4 - Aree di salvaguardia ambientale ed agricola:

- 4.a - aree di salvaguardia agricola
 - 4.a.1 aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica e nuclei rurali;
 - 4.a.2 aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli
- 4.b - aree di salvaguardia ambientale:
 - 4.b.1 aree a parco naturale
 - 4.b.2 aree di verde privato
 - 4.b.3 aree d'ambito e relativi edifici di carattere monumentale.
 - 4.b.3 edifici singoli con vincolo monumentale.
 - 4.b.4 aree di rispetto.

5 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:

- 5.a viabilità veicolare esistente,
- 5.b viabilità veicolare di circonvallazione di nuovo impianto.
- 5.c viabilità veicolare di nuovo impianto ed adeguamento funzionale.
- 5.d viabilità interpodereale di completamento ed adeguamento funzionale.
- 5.e viabilità pedonale
- 5.f aree di parcheggio.

Capo II.2 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 9 - Aree per servizi pubblici

- (1) La destinazione di tali aree e degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovra comunale.
- (2) La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nelle forme di legge o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- (3) La predisposizione alla realizzazione delle destinazioni previste sul P.R.G.I. avviene di norma nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione o anche al di fuori di essi, limitatamente ad interventi di completamento, di servizi esistenti ed ai casi che possono connettersi a concessioni rilasciabili al di fuori dei P.P.A.
- (4) Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore.
- (5) Soltanto per le aree attualmente libere da impianti ed edifici la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di edificabilità fondiario non potrà essere superiore ad 1,00 mc/mq.
- (6) La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, come minimo, per la capacità insediativa prevista in ogni P.P.A. e conseguentemente per quella prevista in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi. In quest'ultimo caso dovranno essere dismesse aree vincolate dal P.R.G.I. ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione, rapportata alla dotazione minima, con le forme e gli oneri stabiliti dalle Amministrazioni nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione. La dismissione di cui sopra va a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione mentre nel caso che la dismissione superasse gli oneri dovuti si ricorrerà all'acquisizione dell'eccedenza nelle forme di legge, salve, in quanto applicabili, le procedure di acquisto bonario.

Art. 10 - Aree di verde pubblico attrezzato

- (1) Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:
 - nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie sia con il rispetto e il riuso di quelle esistenti con definizione di percorsi pedonali e sistemazione dell'eventuale sottobosco

- nonché con la regolazione dei corsi d'acqua esistenti e la formazione di piccoli specchi d'acqua ove possibile;
- nella previsione di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini quali eventuali piste di pattinaggio o da ballo scoperte o coperte, ecc.;
 - nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini d'ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
 - nella previsione delle attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.

Art.11 - Variazioni delle destinazioni specifiche

- (1) Nello spirito dell'art. 1, 4° comma della L. 3/1/78 n° 1, ed anche oltre la validità temporale dello stesso art. I citato, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni del piano, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici dal Piano Regolatore.
- (2) In sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, le specifiche destinazioni di uso delle aree per servizi di cui ai due artt. precedenti, indicate dal Piano, possono essere variate col solo vincolo a lasciare immutata la dotazione complessiva degli standard minimi fissati all'art. 21 della L.R. 56/77.
- (3) Sono comunque salve norme diverse fissate da leggi statali o regionali vigenti al momento.

Capo II.2bis - AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE

Art. 12 - Area per attrezzature turistiche e ricettive.

CAPO II.3 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art.13 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse. Disposizioni generali

- (1)** Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste e ad attività terziarie in genere.
- (2)** In particolare le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singole zone, sono:
 - 1) le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, fabbri e le attività tradizionalmente esistenti tutte che non comportino più di 4 addetti.
 - 2) le attività artigianali di piccola produzione e che non comportino più di 4 addetti; s'intende "piccola produzione" quella rapportabile al consumo comunale o che non occupi comunque più di 200 mq di superficie di calpestio;
 - 3) Le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio e le attività terziarie e direzionali in genere; per le nuove attività direzionali e commerciali al dettaglio dovranno essere comunque garantiti gli standard a servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 28/99.
 - 4) gli edifici o parti di essi, ad uso deposito - magazzino al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale.
 - 5) le attività agricole proprie esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano e le attività agricole a part-time a dimensione familiare purché nel rispetto delle norme igieniche ed ove non siano inquinanti o di disturbo per le destinazioni abitative.
- (3)** Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui precedente 2° comma, punti 1) 2) 3) 4) sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni, che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale e copertura simile alla norma delle preesistenze tradizionali.
- (4)** Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto, o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.
- (5)** Nelle tavole di piano in scala 1:1000 sono individuate con indicazioni di tipo di intervento tutti gli edifici in esse ricadenti indipendentemente dall'appartenenza ad un determinato tipo di area.
- (6)** Le operazioni di recupero abitativo ammesse dal tipo di intervento topograficamente definito per ogni edificio si dovranno applicare in salvaguardia delle eventuali norme di zona più restrittive.

Art. 14 - Aree residenziali di recupero

- (1) Le aree qui considerate sono quelle distinte in cartografia con la sigla Rr. In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione ed il recupero abitativo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- (2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.
- (3) Al successivo art. 30bis sono elencati gli edifici ed ambiti considerati beni culturali ed ambientali; le relative procedure ed iter autorizzativi sono precisati al successivo art. 57.
- (4) Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria e che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica e salvo ancora le modificazioni della destinazione d'uso risultanti dalle tavole di piano relative. Il P.R.G. delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piano di recupero ex legge 457/78 restando inteso che la restante parte di immobili possono essere soggetti ad intervento diretto. Per tutti gli edifici il P.R.G.I. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti.
- (5) Non costituiscono variante al P.R.G., ai sensi e con le procedure di cui al 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici vincolati ex lege 1089/39, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.
- (6) Eventuali interventi di ampliamento della sagoma in sviluppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:
 - l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro;
 - l'ampliamento sia in accordo con la tipologia a portici sovrapposti di tipo canavesano, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, e sia di norma destinato alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte, salva la possibilità di cui al punto seguente:
 - parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma saranno ammesse al solo fine di ampliamento igienico-funzionale delle abitazioni ed il loro volume non potrà eccedere il 20% del volume abitativo preesistente, con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
 - l'aumento di superficie coperta indotto dai porticati non ecceda il 40% della superficie coperta relativa all'edificio cui si addossa il porticato stesso; la superficie coperta nel complesso non ecceda il 50% della superficie fondiaria del lotto;

- la densità fondiaria nel complesso non superi i 2,5 mc/mq riferita alle parti chiuse;
 - l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente 9° comma;
 - quando costituiscano copertura di terrazzi scoperti con creazione di porticato aperto almeno su un lato, non successivamente recuperabile all'uso abitativo, e risolti con il rispetto delle norme sui materiali di cui al seguente articolo.
- (7)** Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente 2° e 3° a linea, ma preveda solo aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti e condizioni:
- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano prioritariamente utilizzati per tali fini eventuali edifici a destinazione rurale (stalle, fienili, tettoie e simili) coerenti all'edificio principale;
 - solo nel caso di indisponibilità di tali volumi residui rurali si esegua un ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio, con volumetria non eccedente il 20% di quella abitativa esistente con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
 - l'aspetto formale di tali aggiunte sia in accordo con la tipologia dell'edificio preesistente soprattutto nelle soluzioni strutturali esterne e di copertura ed in genere con la disposizione sull'uso dei materiali tradizionali dettati dalle presenti norme;
 - l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro.
- (8)** Gli interventi ammessi ai commi precedenti dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:
- verso spazi pubblici siano allineati con i più prossimi edifici preesistenti anche se non contigui;
 - verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del codice civile o con distanza di mt 5,00;
 - la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico art. delle presenti norme relativo alle distanze in genere.
- (9)** Nel caso di interventi di ristrutturazione è consentita una modesta traslazione degli orizzontamenti al solo fine di ricavare l'altezza minima o media dei piani di mt 2,70 prescritta dalle norme vigenti, purché non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,50 ml.
- (10)** Il PRG non individua topograficamente interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione). Ove si giunga ad un intervento di sostituzione ammissibile nei soli casi di edifici individuati con i tipo di intervento di ristrutturazione B ai sensi della norma come riportata all'art. 40 successivo, tale intervento sarà attuabile anche con titolo abilitativo diretto senza S.U.E.; l'edificio risultante dovrà rispettare i fili di fabbricazione esistenti, salvo il

ricorso agli ampliamenti di cui ai precedenti 6° e 7° comma e salva l'osservanza di eventuali determinazioni dell'Autorità Comunale prese per ragioni di viabilità.

- (11)** Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale di richieste di riordino di bassi fabbricati, esclusi quelli vincolati a tipi di intervento di restauro, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, con parti di superfici, purché il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve, la situazione planimetrica sia regolarizzata. Sono salve in ogni caso tutte le norme sui bassi fabbricati.
- (12)** In ogni caso il Comune può, in sede di formazione, del programma pluriennale di attuazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I. individuare immobili o complessi edilizi e le relative aree ove, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.I. l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno da contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della L. 10/77.
- (13)** Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro rigoroso e di restauro leggero senza modificazioni delle destinazioni d'uso o che comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di restauro leggero anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione non pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettamento allo strumento esecutivo.
- (14)** Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti, salvo i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali e salvo comunque l'obbligo della contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere.
- (15)** In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali, nonché con le seguenti norme:

 - Sistemazioni delle aree libere ed accessorie: contestualmente agli interventi ammessi, dal P.R.G.I. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto. Si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute, in sede di titolo abilitativo all'attività edilizia, incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno

obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti come precedentemente definite in questo stesso articolo. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati salvo quanto stabilito dalle norme specifiche (art.51). È ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a mt 6,00.

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

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature preferibilmente a luce bianca o comunque con toni chiari e caldi e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose con l'esclusione delle composizioni con forti contrasti di colore od eccessivamente elaborate.

- Accessibilità: nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche ove non è espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il titolo abilitativo all'attività edilizia è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.I., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Art. 15 - Aree residenziali di recupero - Modificazioni della destinazione d'uso

- (1) Nelle tavole di P.R.G. sono indicati il numero di piani e le destinazioni d'uso esistenti.
- (2) Potranno essere consentite, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, degli specifici tipi di intervento e di quanto stabilito all'art. 14 precedente e nell'ambito della sagoma involucro dell'edificio preesistente, le seguenti variazioni:
 - 1) Edifici rurali attivi e rurali residui in edifici per artigianato di servizio, commerciali, ad uso terziario, fermo restando il reperimento di aree a parcheggio private o di uso pubblico previste per legge e salve le normative dei piani di settore.

- 2) Parti di edifici rurali attivi e rurali residui in locali residenziali.
- 3) Parti di edifici commerciali, artigianali e per il terziario in locali residenziali.
- 4) Recupero all'uso abitativo di sottotetti esistenti qualora l'altezza media interna all'estradosso della grossa orditura sia di almeno mt 1.70. In questo caso sarà ammessa la sopraelevazione della copertura al solo fine di ricavare, all'interno l'altezza media di mt 2.70 che potrà essere, a solaio piano nel caso di sopraelevazioni al 2° piano f.t. ed a solaio inclinato nel caso di sopraelevazioni al 3° piano f.t. Non sono ammessi recuperi di cui sopra oltre il 3° p. f.t.

Gli interventi previsti al presente punto dovranno rispettare scrupolosamente l'allineamento verticale delle fronti, la primitiva pendenza delle falde e comunque una pendenza non inferiore al 35%; la struttura di sbalzo delle coperture dovrà sempre essere il legname e totalmente a vista senza rivestimenti (perlinature e cassone, ecc.) ammettendo comunque un eventuale tavolato di sottotegola soprattutto nei casi in cui preesista".

- 5) Intere unità rurali attive, rurali residue, artigianali, commerciali e terziarie in unità abitative.
- (3)** Le variazioni di cui ai punti 2 e 3 potranno esclusivamente essere adottate qualora le parti di edificio da trasformare consentano possibili ampliamenti di edifici residenziali esistenti in stretta contiguità o comunque quando le variazioni si riferiscano ad immobili situati nell'ambito della proprietà sede di abitazione preesistente del richiedente o dei suoi famigliari. Le variazioni che non rientrano nel caso precedente o quelle di cui al precedente punto 5) che prevedano più di una nuova unità abitativa, così come le previsioni di spostamento di volumi recuperabili saranno da assoggettare a preventivo piano esecutivo o piano di recupero.
 - (4)** Sono sempre consentite, nel rispetto della normativa di P.R.G. relativo ai tipi d'intervento le seguenti trasformazioni:
 - 1) Edifici rurali attivi e rurali residui in depositi non agricoli (purché non nocivi o pericolosi) e in garages.
 - 2) Edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto, e per attività terziarie in genere.
 - (5)** Ai sensi delle norme del presente articolo si equiparano le residenze rurali (r) a quelle civili (c), avendo la precedente distinzione soltanto un valore di indagine e non prescrittivo.
 - (6)** Inoltre:
 - 1) In ogni caso è concesso di spostare al 1° piano e superiori tutti gli ambienti abitabili del P.T. salvo eventualmente l'ingresso-scala-negoziò, ecc. Le stanze al P.T. devono allora essere dismesse dall'uso abitativo e destinate a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, ecc. Qualora i locali già abitati al P.T. siano anche solo in parte contro terra non potranno essere adibiti all'abitazione se l'edificio ha disponibilità di superfici ai piani superiori e se ne è ammessa nelle tavole di piano la

modifica di destinazione d'uso. In questo caso viene reso obbligatorio lo spostamento ai piani superiori delle stanze abitabili eccettuato l'ingresso-scala-negoziò come sopra descritto.

2) Sarà sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso dal commerciale al residenziale. La variazione inversa sarà comunque ammessa con l'osservanza della normativa relativa al commercio al dettaglio di cui al successivo art. 23bis.

Art. 16 - Aree a capacità insediativa esaurita

- (1) Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.
- (2) In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
- (3) L'attuazione delle proposte del P.R.G. e, in generale, la esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia a norma dell'art. 59 successivo.
- (4) Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale e delle aree verdi di isolato e di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative e la continuità e la coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- (5) Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente 4° comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
- (6) In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto o di strumento urbanistico esecutivo in applicazione dei precedenti 3° e 4° comma, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.
- (7) Le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.
- (8) 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 e recinzioni

- c) ordinaria e straordinaria manutenzione
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 - e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che comportino aumento del volume abitabile esistente non superiore al 30% per un massimo di 150 mc., altezza massima di mt 7,50 e rapporto di copertura massimo del 30%, 25 mq utili saranno sempre consentiti; sono comunque salve, per tutti gli interventi le norme sulle distanze da edifici e confini.
 - g) variazioni di destinazione d'uso delle attuali superfici di calpestio, esclusi seminterrati e sottotetti che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
 - h) ricostruzioni totali di edifici residenziali plurifamiliari senza aumenti del volume preesistente;
 - i) ricostruzioni totali di edifici residenziali uni-bifamiliari senza aumenti del volume preesistente.
- (9)** Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive o a demolizioni totali non contestualmente preordinate alla ricostruzione sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti:
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 1,20 mc/mq;
 - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a mt 11,00;
 - il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 35%,
Sono salve le norme sulle distanze di cui all'articolo 48bis.
- Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.
- Le modalità operative per il riuso degli immobili artigianali-industriali dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n.56/77.

Art. 17 - Aree a verde privato

- (1)** Sono definite a verde privato quelle aree, comprese in ambiti residenziali, da destinare a fasce di stacco o comunque a fasce di salvaguardia evitanti l'edificazione ininterrotta.
- (2)** Esse saranno inedificabili e dovranno essere lasciate o destinate a verde agricolo coltivato o di pertinenza delle abitazioni almeno per l'80% della loro superficie, mentre per la restante parte potranno essere oggetto di pavimentazione o costruzione di accesso e parcheggi afferenti le proprietà

coerenti.

- (3) Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al precedente art. 16 - Aree a capacità insediativa esaurita, dall'8° comma in poi.

Art. 18 - Aree di completamento e di nuovo impianto

- (1) Tale sottoclasse di aree residenziali comprende:

- le aree di completamento già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.I.

Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano di norma con titoli abilitativi diretti senza S.U.E., fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal programma pluriennale di attuazione.

- le aree di nuovo impianto pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. Sono ammessi interventi di nuova edificazione, ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni.

Le aree di nuovo impianto sono attuabili sia mediante titoli abilitativi diretti anche convenzionati che mediante la preventiva adozione di piani esecutivi convenzionati. In particolare:

- si potranno attuare, per parti progressive, con titoli abilitativi diretti qualora l'ambito dell'intervento sia direttamente servito o servibile con brevi allacciamenti dalle opere di urbanizzazione di base (fognatura ed acquedotto) e non necessitino cessioni di aree in quanto non previste topograficamente dal Piano;
- si attueranno tramite titoli abilitativi convenzionati quando si presentino, per le aree da cedere in uso pubblico, situazioni progettuali di chiara individuazione (cessioni di aree per adeguamenti delle sedi stradali, di parcheggi, tratti semplici di opere infrastrutturali e simili);
- nei casi prevedenti sistemazioni più complesse delle aree ed opere di uso pubblico (nuove strade di servizio interno all'area, frazionamenti complessi con ridefinizione dei lotti edificabili rispetto al reticolo catastale originario, infrastrutture con particolari interferenze con le reti comunali, ecc.) l'attuazione avverrà previa la preventiva adozione di piani esecutivi convenzionati estesi ad ambiti definiti con deliberazione di Giunta Comunale e delimitati dalla stessa o anche col concorso o su proposta di operatori privati.
- Si attuano con preventiva adozione di Piani Esecutivi Convenzionati le aree Rn2 ed Rn5 per le quali lo strumento esecutivo era già previsto nel Piano vigente e nelle quali sono già stati adottati P.E.C., nonché l'area

Rn14 prevista nella Variante n. 2/06. Per le aree Rn15 ed Rn16, il PRGI prevede un quadro dell'assetto tipo delle due aree, riportato nella tavola denominata ALLEGATO A alla Relazione Illustrativa delle controdeduzioni, nella quale si precisa la previsione delle strade interne e degli accessi, la divisione in lotti, la posizione indicativa degli edifici con la direzione delle eventuali cortine previste. Nel rispetto di tale schema prescrittivo si dovrà redigere uno SUE o al più due SUE estesi ognuno alle due aree di Piano. Saranno ammesse modeste variazioni nel dettaglio della viabilità, sia principale che di penetrazione al servizio dei lotti, nonché nella dimensione e forma dei lotti stessi con possibili sdoppiamenti dei lotti di maggior dimensione ed accorpamento di altri sempre nel rispetto della tipologia edilizia tradizionale con coperture principali a due falde e con la direzione indicata per le cortine edificate.

- (2)** Gli strumenti esecutivi interessanti tali aree sono:
 - i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni,
 - i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata ed i piani esecutivi convenzionati obbligatori come previsti agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.
- (3)** Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- (4)** La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni motivate in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione o dello strumento esecutivo stesso. In particolare l'Amministrazione con specifica deliberazione della G.M. può definire singoli ambiti di p.e.c. all'interno delle aree soggette a piani esecutivi o su proposta di operatori privati come precisato al precedente 1° comma. In mancanza di ciò l'obbligo al p.e.c. si intende esteso all'intera area sulla quale il Piano lo prevede. Valgono in ogni caso le norme di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 ed in particolare quelle dell'8° comma dello stesso articolo.
- (5)** Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.I. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- (6)** Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dell'ultimo comma, del precedente art.14.
- (7)** Le caratteristiche parametriche degli interventi ammessi nelle aree di completamento e di nuovo impianto sono fissate nelle tabelle allegate alle presenti norme.
- (8)** Particolare attenzione all'inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbano circostante dovrà essere prestata in sede di intervento nell'area

Rn5. I fabbricati saranno disposti su allineamenti con direzione Est-Ovest, i materiali dovranno essere quelli tradizionali correnti localmente, con uso di murature intonacate e coperture di norma a due falde, le tipologie costruttive dovranno riprodurre, per con le forme costruttive attuali, la tipologia a cortina molto diffusa nell'intorno edificato.

(9) Preso atto che per le definizioni di cui al Titolo III del R.E. anche i sottotetti agibili e non abitabili costituiscono piani F.T., sarà possibile eseguire un piano eccedente i piani ammessi (v. tab.C) solo qualora il piano aggiuntivo abbia le caratteristiche di sottotetto agibile ma non abitabile. Resta fissa l'altezza massima prescritta in Tab. C.

(10) Per l'attuazione delle aree Rc39, Rc40, e Rc41 e Rc42, introdotte con la Variante Parziale n.5, e delle aree Rn4 e Rc36, ampliate con la medesima Variante Parziale n.5, si richiama l'osservanza delle norme di sostenibilità ambientale di cui all'articolo 18ter delle presenti NTA e si dettano inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

- oltre ai contributi di costruzione, devono essere corrisposte al Comune le somme relative alla monetizzazione degli standard urbanistici e al contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, da computarsi in relazione alla capacità edificatoria attribuita dalla variante di PRG;
- ove si rendano necessarie opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, il permesso di costruire può essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla produzione di un atto di impegno unilaterale del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi dalla SP222 salvo che per l'area Rc39, previa autorizzazione da parte della Città Metropolitana di Torino; qualora tale autorizzazione non fosse ritenuta ammissibile da parte della Direzione Viabilità della CMTo, è consentito realizzare l'accesso carraio su area agricola dalla Via Ivrea, a condizione che venga mantenuta la permeabilità del suolo;
- l'accesso carraio all'area Rc41 dalla Via Francesetti deve essere collocato all'estremità settentrionale del lotto;
- all'area Rc42 è assegnata la capacità edificatoria massima di 400 mc; in alternativa parziale o totale alla monetizzazione delle aree per standard ne è ammessa la dismissione in contiguità con l'area a servizi scolastici esistente;
- nelle aree Rc39 e Rc40, la costruzione degli edifici adibiti alla permanenza umana deve rispettare la distanza di 19,30 m dai cavi dell'elettrodotto Montestrutto – San Giorgio; la progettazione degli edifici e delle aree pertinenziali deve altresì tenere conto della

vicinanza con un'attività produttiva, al fine di minimizzare le possibili interferenze;

- per la sicurezza geologica degli interventi si richiamano integralmente le disposizioni contenute nelle Schede geologico-tecniche a corredo della 5^ Variante Parziale al PRGI.**

Art. 18bis -Aree destinate a residenze per fini speciali: assistenziali-ricettive (AS)

- (1) Le presenti aree sono quelle individuate con la sigla AS sedi di attrezzature ricettive-assistenziali private in atto o in progetto. In esse sono ammesse le destinazioni d'uso a casa di cura, di riabilitazione. e di soggiorno assistito per anziani e disabili.
- (2) Gli edifici in esse compresi potranno essere soggetti ai tipi di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo gli interventi di ampliamento al di fuori delle sagome degli edifici esistenti, salvo quanto ammesso in seguito per le riqualificazioni o completamenti funzionali delle attrezzature esistenti.
- (3) Le aree libere dovranno restare all'uso esistente a parco o parcheggio.
- (4) Sono ammessi interventi in ampliamento per elementi e locali accessori: per l'attività motoria degli ospiti, per presidi di tipo sanitario e comunque edifici per ambienti ad integrazione delle dotazioni impiantistiche e tecnologiche al servizio delle attività di cui al precedente 1° comma, quali: impianti di cucina, lavanderia, centrali termiche ed elementi distributivi o funzionali come percorsi di servizio e passeggiate coperte, anche chiuse su ogni lato, scale, ascensori, ecc. La superficie utile di tali elementi integrativi ove sia chiusa e di utilizzo permanente (estivo ed invernale e perciò riscaldabili) non dovrà superare il 20% della superficie utile complessiva riferita agli edifici esistenti in zona alla data di adozione del progetto preliminare della Variante n. 1/2003. Tali elementi aggiuntivi dovranno essere previsti seminterrati o al piano terreno e senza alterazione significativa delle aree a verde.
Preso atto della notevole elevazione dell'edificio nei confronti dell'intorno edificato è espressamente vietata la sopraelevazione dell'edificio oltre l'ultimo piano attuale e gli elementi aggiunti al piano terreno ed ai piani superiori non potranno superare, neppure con i volumi tecnici, il profilo attuale di gronde/cornicioni e di altri elementi di coronamento eventuali del piano cui si riferiscono. Inoltre gli ampliamenti funzionali ammessi dovranno prevedere un uso dei materiali conforme alle preesistenze dell'edificio ed ove l'intervento assuma caratteristiche di manutenzione o ristrutturazione generale interessanti gli esterni vengano privilegiate soluzioni con materiali e tipologie con più spiccata conformità alle preesistenze tradizionali per i vari elementi esterni quali: rivestimenti, parapetti, ringhiere, serramenti esterni, ecc.
In occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazioni

dovranno inoltre essere previsti interventi di mascheramento della struttura alla vista dal basso realizzati con elementi vegetali di medio o alto fusto di essenze locali, rampicanti, ecc. opportunamente disposti.

- (5) Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti potranno prevedere oltre a tutti gli usi ammessi nelle aree residenziali in particolare anche:
- residenze comunitarie di qualsiasi tipo;
 - usi ricettivi in genere.
- (6) Per destinare tali aree ad altri usi e soprattutto ad usi terziari e ricettivi, dovendosi reperire per tali fini aree per parcheggi (art. 21 L.R. 56/77), autorimesse ed altre strutture o infrastrutture (accessi, ecc.) sarà necessaria la preventiva redazione di uno S.U.E. Tali interventi dovranno rispettare le volumetrie precedenti alla nuova destinazione in caso di destinazioni abitative e le norme e limiti massimi per la dotazione di accessori funzionali all'impianto previsto nel caso di altri tipi di insediamenti ammessi di cui al precedente 5° comma. I potenziamenti dell'attività esistente, nonché gli eventuali cambi di destinazione d'uso, sono subordinati alla possibilità di reperire le quote di aree per parcheggio pubblico e privato prescritte ai sensi di legge

Art. 18ter - PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

(1) QUALITÀ PAESAGGISTICA

I progetti devono documentare l'inserimento nel contesto paesaggistico degli edifici e delle loro aree di pertinenza attraverso rappresentazioni fotorealistiche delle viste percepibili dai più significativi punti di osservazione, dalla viabilità e dagli spazi pubblici. L'Amministrazione comunale ha facoltà di subordinare l'abilitazione degli interventi a specifiche condizioni di compatibilità paesaggistica, in relazione ai caratteri morfo-tipologici e alle cromie delle opere edilizie e alla sistemazione delle pertinenze.

(2) AREE IMPERMEABILI ed AREE VERDI

L'assetto delle aree di pertinenza degli edifici deve essere chiaramente documentato con il progetto degli edifici. Ai fini dell'invarianza idraulica, le superfici pavimentate devono essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche esecutive che mantengano almeno in parte la permeabilità del suolo (autobloccanti drenanti, superfici in ghiaia, ecc.) e almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere mantenuto a verde in piena terra. Lungo i lati delle aree pertinenziali limitrofi al territorio agricolo devono essere realizzate fasce verdi con specie arboree e arbustive autoctone aventi duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico. È in ogni caso vietato mettere a dimora nei giardini specie vegetali della black-list regionale.

(3) SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Fino alla realizzazione della prevista fognatura consortile e all'entrata in vigore del relativo regolamento d'uso, le acque meteoriche non recapitabili nel reticolo idraulico superficiale possono essere conferite nella fognatura esistente nei limiti quantitativi orari stabiliti dal gestore del servizio, provvedendo all'invaso delle quantità eccedenti in vasche o bacini impermeabili, anche ai fini di cui al comma (4) seguente. La future norme del regolamento d'uso del collettore consortile prevarranno automaticamente sulle disposizioni del presente comma.

(4) RISPARMIO IDRICO

Nella progettazione esecutiva devono essere privilegiate le soluzioni tecniche finalizzate ad un uso corretto delle risorse idriche con riferimento a quanto raccomandato all'art. 38 delle norme del PTA (Piano di Tutela delle Acque); in particolare:

- al riutilizzo delle acque meteoriche;
- all'approvvigionamento e distribuzione, con reti duali, di risorse idriche di minor pregio per gli usi compatibili;
- all'adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico.

(5) RISPARMIO ED APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO.

Gli interventi devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'efficienza dell'involucro edilizio, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'autoproduzione di energia elettrica e termica, in ottemperanza alle normative vigenti. Devono inoltre essere impiegati apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o di lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa.

(6) CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.

È prescritto l'impiego di sorgenti luminose ad elevata tecnologia, corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso l'alto, materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva.

(7) CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO.

La progettazione degli edifici deve essere effettuata nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/97 e deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004.

(8) AZIONI DI COMPENSAZIONE A CARICO DEL COMUNE.

Quando il Comune individui i lotti di aree boscate di proprietà comunale da destinare al taglio colturale, il provvedimento di assegnazione dei lotti dovrà obbligare l'operatore alla eradicazione e rimozione delle specie arboree che, al momento dell'intervento, siano classificate come infestanti dalla Black List regionale, con particolare attenzione per la specie AILANTO (*Ailanthus Altissima*). Il legname risultante sarà di proprietà dell'operatore.

(9) AZIONI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE A CARICO DEGLI ATTUATORI degli interventi che prevedano l'alterazione della

“Componente Suolo” negli ambiti di nuova costruzione previsti con la Variante n. 5/2020 al PRGI.

Il titolare del titolo abilitativo dovrà procedere, in alternativa, ad uno dei seguenti interventi di compensazione:

- a. RECUPERO DEL TERRENO fertile proveniente dall'area edificabile in oggetto, asportato, da destinare al recupero agricolo o produttivo in altre aree che si trovino in una classe di capacità d'uso del suolo inferiore a quella di provenienza, con precedenza al ristabilimento o miglioramento della produttività agricola, ai miglioramenti fondiari, reinterri, riempimenti, rimodellazioni, rilevati, ripristini e miglioramenti ambientali, anche in seguito ad eventi eccezionali (es: aree pubbliche o private residue da cantieri temporanei con distruzione del manto vegetale, aree insabbiate o dilavate da eventi alluvionali, da fenomeni meteorologici, ecc.);**
- b. IMPEGNO A ESEGUIRE l'eradicazione di specie infestanti (censite nella Black List regionale), con speciale attenzione per la specie AILANTO (*Ailanthus Altissima*), su terreni comunali, per una superficie pari ad almeno il triplo dell'area fondiaria presa come base per il calcolo dei volumi o delle superfici utili. L'intervento consisterà nelle operazioni di eradicazione degli elementi di piccola taglia e di cercinatura e successivo abbattimento degli elementi adulti da compiersi entro i termini di validità del Titolo Abilitativo.**
- c. IMPEGNO A CORRISPONDERE al Comune una somma adeguata specificamente vincolata all'esecuzione della manutenzione delle aree boscate o alberate di proprietà comunale, con particolare riguardo all'eradicazione delle specie infestanti (identificate sulla base degli elenchi regionali in materia - Black List). L'importo della somma suddetta, e le modalità del versamento, saranno definiti con deliberazione del Consiglio Comunale, preventivamente al primo degli interventi interessati oggetto di un titolo abilitativo, in proporzione all'importo dovuto per il contributo di costruzione e alla superficie oggetto di trasformazione.**

Capo II.4 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 19 - Aree destinate ad impianti produttivi. - Generalità

- (1) Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi gli edifici sono adibiti rispettivamente ai seguenti usi:
- a) impianti artigianali ed industriali di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
 - b) impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
 - c) impianti commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso;
 - c1) gli impianti commerciali se compresi fra gli "esercizi di vicinato" come definiti al successivo art. 23 bis;
 - c2) Gli impianti al dettaglio eccedenti le dimensioni degli esercizi di vicinato sono ammessi nelle aree Pe1, Pe3, Pc1, Pn1a e Pn1b con le eventuali ulteriori specificazioni degli artt. seguenti riferiti alle varie tipologie di aree;
 - d) uffici **direzionali e non**, ~~in misura non superiore, per ogni unità produttiva di cui ai precedenti punti a), b), c), e c2), ad 1/5 della superficie utile;~~
 - d1) impianti di strutture di servizio del terziario avanzato, direzionali, amministrative;
 - e) alloggio del proprietario e/o del custode con superficie lorda massima di 200 mq complessivi, per ogni azienda, comunque non superiore ad 1/4 della superficie lorda produttiva;
 - f) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione, nonché aree verdi, e parcheggi **ed attrezzature sportive;**
 - g) **servizi legati alla ricettività e ospitalità rivolta sia agli addetti/personale direttamente coinvolto nelle attività produttive, sia a soggetti esterni.**
- (2) La dotazione di aree per attrezzature funzionali impianti produttivi, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi, con la riduzione al 10% della superficie fondiaria per le aree produttive di completamento (Pc) e per quelle esistenti (Pe).
- (3) In tutte le aree per impianti produttivi, quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichi autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione nella forma prevista dalla Convenzione quadro di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 o nella forma prevista da atti deliberativi dell'Amministrazione.

Le aree per servizi comunque previste nelle Tavole di piano e quelle che gli articoli successivi destinano a parcheggi dovranno essere comunque attuate e di conseguenza non potranno essere monetizzate.

- (5) Per gli impianti direzionali e commerciali al dettaglio ammessi, di nuovo impianto, la dotazione minima di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. i. ed al successivo art. 23 bis. Per le destinazioni terziarie e commerciali non è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio che dovranno sempre essere reperite sul lotto oggetto dell'intervento o nelle immediate vicinanze dello stesso.
- (6) Tutte le aree produttive ricadono in zona di ricarica delle falde individuata dal PTR e dal PTC per cui in tutte le aree produttive si applicano le prescrizioni immediatamente vincolanti di cui al 3° comma e quelle del 4° comma dell'art. 37 delle N.d.A. del Piano Territoriale regionale: in particolare:
 - la valutazione di impatto ambientale richiesta ai sensi dell'art. 6 della L. 349/86 dovrà anche verificare la compatibilità delle singole opere con i caratteri del regime delle acque sotterranee;
 - è esclusa la possibilità di localizzare in tali zone le attività produttive incluse nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.
- (7) Preliminarmente all'attuazione dell'ambito comprendente le aree Pe3 e Pn1 dovrà essere condotto uno studio urbanistico unitario, a carico del primo soggetto proponente, volto in particolare a garantire l'organizzazione della rete viaria interna e la previsione di un accesso all'area Pe3 anche dalla viabilità secondaria, al fine di ridurre le interferenze del traffico indotto dalle trasformazioni previste con la viabilità principale. Tale studio, eventualmente riferibile al comparto di intervento disciplinato dall'art. 46 della L.U.R., sarà recepito con atto formale del comune e costituirà riferimento progettuale prescrittivo per la definizione strutturale ed infrastrutturale degli interventi del secondo ambito.

Art. 20 - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati

- (1) Tali aree sono attuabili con singole concessioni.
- (2) Sugli immobili a destinazione artigianale o industriale esistente e confermata dal P.R.G.I., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale e di cambio di destinazione d'uso per gli usi ammessi di cui al precedente art. 19.
- (3) Sono ammessi interventi di ampliamento e nuovi edifici sempreché vengano attuate le previsioni di P.R.G.I., ove interessanti direttamente aree ed edifici.

Gli interventi dovranno avvenire con i seguenti indici:

Rapp. cop. = 60%

H max = 14,00 mt

U.T. = 0,6 mq/mq

U.F. = 0,75 mq/mq

- (4) Indipendentemente dalla monetizzazione di cui all'art. precedente relativa a servizi non attuabili, dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 5% della St, eseguiti all'esterno delle recinzioni e contigui alla viabilità pubblica. È salvo il dimensionamento dei parcheggi pubblici individuati nel P.R.G.I. concorrenti comunque al soddisfacimento delle precedenti richieste. Per le destinazioni direzionali e commerciali al dettaglio la dotazione di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. i. ed al successivo art. 23 bis. Per le destinazioni terziarie e commerciali non è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio che dovranno sempre essere reperite sul lotto oggetto dell'intervento o nelle immediate vicinanze dello stesso.
- (5) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio della autorizzazione alla usabilità degli impianti.
- (6) Gli edifici compresi nell'area Pe1 evidenziati sulla tavola 4/var1, compresi fra quelli facenti parte dell'impianto originale del complesso industriale sono inseriti tra i beni da salvaguardare ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. Nelle operazioni di frazionamento di tali edifici in porzioni ospitanti singole attività si dovrà porre attenzione a salvaguardare le modularità strutturali sia all'esterno che all'interno degli edifici al fine di non alterare la struttura architettonica originaria. In particolare per le operazioni sugli esterni e soprattutto nel caso di ampliamenti dovrà essere garantita la leggibilità dell'edificio preesistente.
- (7) Nell'attuazione delle trasformazioni ammesse nell'area Pe1 dovrà essere utilizzata la modalità diretta per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e semplice sostituzione; completamenti e ristrutturazioni urbanistiche dovranno essere assoggettati a strumenti esecutivi estesi a tutte le aree di pertinenza e ad un ambito urbanistico significativo per garantire il corretto coordinamento infrastrutturale.

Art. 21 - Aree di impianti esistenti non confermati

- (1) Tali aree non sono state individuate topograficamente; si intendono come tali tutte le aree su cui insistono di fatto impianti industriali o artigianali attivi o inattivi e che non siano comprese fra le aree destinate ad impianti produttivi.
- (2) Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento funzionale interni. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsti all'art. 13.
- (3) In particolare per gli impianti siti in zone agricole, salve le norme di igiene ed antinquinamento relative alle lavorazioni effettuate, si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella

misura massima corrispondente a 300 mq di superficie utile con un rapporto di copertura massimo complessivo del 30% relativo alle aree in proprietà all'atto dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G.I. e con altezza massima non superiore a 7,50 mt.

- (4) Gli ampliamenti di cui al comma precedente non potranno eccedere il 50% della superficie coperta preesistente.
- (5) I titoli abilitativi diretti, una tantum, di cui al precedente 3° comma, potranno essere condizionati alla esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune dall'autorità, al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei. Qualora tali edifici ricadono in fasce di vincolo stradale, gli ampliamenti ammessi, ove richiedano aumenti della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.
- (6) Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui ai precedenti artt. 19 e 20.

Art. 22 - Aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo

Art. 22 bis - Aree produttive di completamento

- (1) Sugli immobili a destinazione produttiva esistente e confermata dal P.R.G.I. e sulle aree interconnesse comunque definite di completamento sono ammessi, con titoli abilitativi diretti all'attività edilizia, interventi di ristrutturazione e di adeguamento tecnologico e funzionale e di cambio di destinazione d'uso per gli usi ammessi di cui al precedente art. 19. Sono inoltre ammessi con (concessione) di titoli abilitativi all'attività edilizia singola interventi di ampliamento e di nuovo impianto sulle aree libere sempreché:
 - a) vengano attuate le previsioni di P.R.G.C., ove interessanti direttamente aree ed edifici, e ciò anche nel caso che si effettuino ampliamenti o nuovi impianti che non raggiungano il limite massimo di copertura ammissibile;
 - b) venga rispettato l'assetto viario e dei parcheggi eventualmente previsto nelle tavole di Piano.

Nel caso di previsione di situazioni alternative dell'assetto di cui al punto b) precedente, sempreché queste siano accettabili dalla Amministrazione e rispettino le dimensioni delle aree a servizi, si potrà operare esclusivamente previa approvazione di piani esecutivi di iniziativa privata il cui ambito dovrà preventivamente essere sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale.

- (2) In ogni intervento dovranno comunque essere assicurati nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura proporzionalmente non inferiore al 5% della

Superficie Territoriale dell'area i quali, a richiesta del Comune, dovranno essere eseguiti all'esterno delle recinzioni e di norma contigui alla viabilità pubblica o monetizzati ove in tutto o in parte irrealizzabili. Per le destinazioni direzionali e commerciali al dettaglio la dotazione di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed al successivo art. 23 bis. Per le destinazioni terziarie e commerciali non è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio che dovranno sempre essere reperite sul lotto oggetto dell'intervento o nelle immediate vicinanze dello stesso.

- (3) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia.
- (4) Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo relativo agli interventi di completamento o nuovo impianto.
- (5) I parametri urbanistico-edilizi sono riportati nelle tabelle di Piano allegate alle presenti norme.

Art. 23 - Aree produttive di nuovo impianto

- (1) Il P.R.G.I. individua aree di nuovo impianto produttivo per consentire il trasferimento di unità locali artigianali oggi ubicate in edifici impropri nel tessuto urbano a destinazione residenziale, nonché l'eventuale nuovo impianto di unità locali artigianali o industriali e comunque delle attività ammesse di cui al prec. art. 19
- (2) L'attuazione delle aree potrà avvenire esclusivamente tramite Piani esecutivi convenzionati il cui ambito dovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale. L'area Pn1b potrà essere attuata singolarmente o congiuntamente alla Pn1a oppure, in ragione della sua modesta dimensione, anche con intervento diretto ove si preveda un accesso o dall'area contigua o dalla strada di Piano di tipo F* situandolo alla massima distanza dall'intersezione di detta strada con la rotatoria in progetto. In ogni caso le aree Pn1a e Pn1b non avranno accessi né sulla strada in progetto di tipo B* né sulla relativa rotatoria.
- (3) I parametri urbanistico-edilizi sono riportati nelle tabelle di Piano allegate alle presenti norme.
- (4) Indipendentemente dalla monetizzazione di cui all'art. 19 dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 10% della S.T. di cui almeno il 5% esterno alle recinzioni.
- (5) A norma dell'art. 26 della L.R. n° 56/77 gli interventi di rilocalizzazione di attività produttive in aree dello stesso comune o di altri Comuni sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta legge.
- (6) In sede di piani esecutivi potrà essere variato l'assetto generale di tali aree

risultante nelle tavole di piano e salvo l'eventuale ricorso alla monetizzazione di cui sopra, dovrà essere definita la dotazione minima di aree per attrezzature di cui all'art. 19 precedente.

- (7) Per le destinazioni direzionali e commerciali al dettaglio la dotazione di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. i. ed al successivo art. 23 bis. Per le destinazioni terziarie e commerciali non è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio che dovranno sempre essere reperite sul lotto oggetto dell'intervento o nelle immediate vicinanze dello stesso.

Art. 23bis - Commercio al dettaglio in sede fissa

- (1) La cartografia di PRG individua e classifica le zone di insediamento commerciale secondo i disposti della DCR 29.10.99 n. 563-13414, riconoscendo i seguenti ambiti:
- un addensamento storico rilevante (A1), corrispondente con la perimetrazione dell'area Rr1 (Loranzè capoluogo);
 - quattro localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L2), corrispondenti alle perimetrazioni delle aree Pe1, Pe3, Pc1 e Pn1.
- (2) L'apertura di esercizi di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq) per merceologie alimentari e/o extralimentari è ammessa in tutte le zone urbanistiche per le quali sia prevista dalle presenti Norme la destinazione commerciale al dettaglio, ed è soggetta a comunicazione, che deve essere presentata dal proprietario dell'immobile all'ufficio tecnico e all'ufficio del commercio comunali.
- (3) Qualora l'apertura di un nuovo esercizio commerciale comporti cambio di destinazione d'uso la comunicazione di cui al comma precedente deve essere corredata dai seguenti documenti:
- atto di impegno alla dismissione o all'assoggettamento a uso pubblico delle aree a parcheggio, da reperirsi nelle immediate adiacenze dell'esercizio commerciale, in ragione di 1 mq (0,8 mq nelle aree di recupero Rr, assimilate al centro storico) per ogni mq di Sul;
 - atto di impegno (alternativo al precedente) alla monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico, limitatamente agli esercizi interni alle aree di recupero Rr (assimilate al centro storico), e solo ove sia documentata l'impossibilità di reperire materialmente tali aree,
 - dichiarazione attestante la conformità dei locali dell'esercizio commerciale alle normative vigenti, con particolare riguardo al superamento delle barriere architettoniche, all'idoneità impiantistica e igienica, alla sicurezza della accessibilità, e, per l'aspetto esteriore dei locali, ai requisiti estetici fissati dal Regolamento edilizio.
- (4) L'apertura di medie e grandi strutture di vendita può avvenire solo all'interno di addensamenti e localizzazioni commerciali nel rispetto delle compatibilità territoriali fissate dalla tabella di cui al successivo comma 8° ed è soggetta

ad autorizzazione, che deve essere rilasciata dall'ufficio comunale del commercio, previa verifica, da parte dell'ufficio tecnico, dei seguenti requisiti:

- dotazione di parcheggi pubblici come previsti all'art 21 della L.U.R. così come integrata dalla L.R.28/99;
- conformità dei locali dell'esercizio commerciale alle normative vigenti, con particolare riguardo al superamento delle barriere architettoniche, all'idoneità impiantistica e igienica, alla sicurezza dell'accessibilità, e, per l'aspetto esteriore dei locali, ai requisiti estetici fissati dal Regolamento edilizio.

- (5) La comunicazione e l'autorizzazione di cui ai commi precedenti hanno valore esclusivamente per l'apertura delle attività, mentre eventuali interventi edilizi sugli immobili (ivi compreso il cambio di destinazione d'uso), pur se finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali, devono essere eseguite in forza di idonei titoli abilitativi all'attività edilizia.
- (6) Qualora sia prevista, in sede di titoli abilitativi all'attività edilizia, la realizzazione di locali a destinazione commerciale, pur senza che venga avanzata specifica richiesta per l'apertura dell'attività, devono essere preventivamente verificati, in tale sede, i requisiti previsti ai commi 3 e 4.
- (7) L'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia, è tenuto a sospendere l'apertura di attività commerciali di qualsivoglia tipologia pronunciandosi entro sette giorni dalla presentazione della comunicazione o entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione, qualora non siano verificati i requisiti dei commi 3 e 4, e quando tale apertura possa pregiudicare la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale; conseguentemente, l'Ufficio Tecnico è legittimato a imporre tutte le modifiche progettuali necessarie a conseguire la piena conformità.
- (8) La compatibilità territoriale per l'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per il Comune di Lorzé (comune minore) è delineata e fissata dalla seguente Tabella che riproduce quella tipo contenuta negli Indirizzi e Criteri adottati dalla Regione Piemonte ed ha valore normativo.

Tabella della compatibilità territoriale

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A1	A5	L1	L2
vicinato	fino a 150	SI	----	----	SI
M-SAM1	151-250	SI	----	----	NO
M-SAM2	251-900	SI	----	----	SI
M-SAM3	901-1800	NO	----	----	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	----	----	NO
M-SE1	151-400	SI	----	----	SI
M-SE2	401-900	SI	----	----	SI
M-SE3	901-1800	NO	----	----	SI

M-SE4	1801-2500	NO	----	----	NO
M-CC	151-1500	SI(2)	----	----	SI
G-SE1	1501-3500	NO	----	----	SI

NOTE (1) solo nell'ambito dei centri commerciali;

Le denominazioni e le sigle contenute nella tabella precedente sono definite all'art. 12 della D.C.R. 29-10-99 n. 563-13414, "indirizzi e criteri ecc." In particolare per una immediata comprensione delle sigle si precisa:

- che le zone di insediamento commerciale definite in LORANZÈ sono:
 - A1: gli addensamenti storici rilevanti;
 - L2: le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate;
 - che le tipologie delle strutture distributive (definite all'art. 8 della DCR citata) sono:
 - M-SAM1-2-3-4: le medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista;
 - M-SE1-2-3-4: le medie strutture di vendita con offerta extralimentare;
 - M-CC: i centri commerciali con superficie di vendita da 151 a 1500 mq
 - G-SE1: grandi strutture di vendita con offerta extralimentare.
- (9) In tutte le aree destinate ad addensamenti e localizzazioni di cui al comma precedente è ammessa la destinazione d'uso commerciale.
- (10) In ogni caso il rilascio delle autorizzazioni è subordinato al rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della D.C.R. 29-10-99 n. 563-13414. In particolare come mero richiamo delle norme contenute in detti artt. si ricorda:
- per l'art. 23: il rispetto dei beni culturali ed ambientali da parte delle attività che si svolgono in essi o in prossimità degli stessi. Il PRG non individua, in quanto non esistenti, gli insediamenti commerciali in ambiti vincolati di cui al 2° comma dell'articolo stesso;
 - per l'art. 25: standard e fabbisogno di parcheggi ed altre aree per la sosta. Fatto salvo quanto prescritto dal punto 3) del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s m.i. per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq si applica la norma del 3° comma della L.R. 56/77 e s m.i. che richiama gli indirizzi e criteri di cui alla D.C.R. 29-10-99 n. 563-13414. In particolare per le tipologie di strutture distributive di Loranze si hanno le prescrizioni, derivate dalle norme citate, contenute nella seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM1	151-250	art. 21 ,1°comma, punto 3)

M-SAM2	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N=60+0,10(S-900)$
M-SAM4	1801-2500	$N=140+0,15(S-1800)$
M-SE1	-	art. 21 ,1°comma, punto 3)
M-SE2	401-900	art 21 ,1°comma, punto 3)
M-SE3	901-1800	
M-SE4	1801-2500	$N=0,045 \times S$
M-CC	151-1500	$NCC=N+N'$ (***)
G-SE1	1501-3500	$N=40+0,08(S-900)$

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

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

-per l'art. 26: regolamentazione aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità:

- si applicano i contenuti dei commi 1° 2° e 3° e successivi, ed in particolare:
- per quanto relativo al 2° comma, si precisa che nell'addensamento commerciale A1 dovranno comunque essere reperiti gli standard di norma di cui all'art. 25 della D.C.R. 29-10-99 n. 563-13414; nel caso di impossibilità a reperire in tutto o in parte le aree sul lotto in oggetto si potrà fare riferimento ad aree contigue già attrezzate a parcheggio e di dimensioni sufficienti a coprire sia le esigenze del nuovo insediamento sia quelle della precedente utenza, nel caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile. Le altre aree per attrezzature eccedenti i parcheggi potranno essere monetizzate.

-per l'art. 27- Verifiche di impatto ambientale (e sulla viabilità)

- si applicano le norme relative all'impatto ambientale per interventi con superficie di vendita superiori a 1.800 mq.

-per l'art. 28- Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi all'attività edilizia

- si applicano le condizioni per il rilascio contestuale dei titoli abilitativi all'attività edilizia e delle autorizzazioni commerciali con la casistica ed i tempi previsti nell'articolo.

Capo II.5 - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

Art.24 - Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica

- (1) In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri. Non sono ammessi impianti di nuove aziende agricole.
- (2) Sono ammessi d'altro canto:
 - a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - b) nuove costruzioni di abitazioni rurali alle condizioni generali espresse successivamente, su aree di pertinenza e/o coerenti la sede attuale dell'azienda.
 - c) L'incremento della S.U. abitabile esistente di abitazioni rurali in misura non superiore al 20% concessa una tantum anche in eccedenza alla densità fondiaria ammissibile: 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti;
 - d) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, ecc.
- (3) Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente.
- (4) Gli allevamenti in genere, compresi gli ampliamenti, e prevedenti più di 20 capi grandi (bovini) o 500 capi piccoli (polli, conigli, ecc.) dovranno distare non meno di 300 mt. dalle abitazioni circostanti di altre proprietà facenti almeno parte di un nucleo abitato.
- (5) Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. 10 elevati a 20 nel caso di porcili.
 - le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50 e di ml 20 dalle abitazioni.
- (6) Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del 1° comma e la concessione una tantum dell'incremento del 20% della S.U. abitabile esistente: 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti.
- (7) Gli interventi di cui al presente comma sono eseguibili sia su edifici di fatto abitati sia su quelli al momento disabitati ma a condizione che per questi ultimi sia inequivocabilmente documentato il preesistente uso abitativo ancorché rurale almeno su parte di essi.
- (8) È ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli

edifici esistenti ai pubblici servizi, la realizzazione di bassi fabbricati o di tettoie, esclusivamente al servizio e su aree di pertinenza di abitazioni esistenti da parte a soggetti non compresi nel comma seguente è ammessa fino alla concorrenza massima di 60 mq di superficie coperta concessi una tantum.

- (9)** Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n.27 e 23 agosto 1982, n.18, anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- (10)** Il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato a tutte le condizioni, atti di impegno ecc. previsti all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (11)** 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:
mc 0,06 per mq;
 - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:
mc 0,05 per mq;
 - c) terreni a colture legnose specializzate:
mc 0,03 per mq;
 - d) terreni a seminativo ed a prato:
mc 0,02 per mq;
 - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.
- (12)** In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- (13)** Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera C) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n.35.
- (14)** 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) del comma precedente.
- (15)** Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'articolo n° 25 della Legge Regionale n° 56/77, e successive integrazioni.

- (16) La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 10% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 30% complessivamente.
- (17) L'altezza massima di nuovi edifici o ampliamenti in zona agricola non potrà superare i 9,00 mt.
- (18) Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera.
- (19) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio di abitazioni unifamiliari quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc.
- (20) È ammissibile la costruzione di edifici per ricovero attrezzi nelle sole aree con coltura in atto a vigneto, purché di superficie coperta non eccedente i mq 12.00 con altezza massima al colmo di mt 4.00 e pendenza di falda del 35% e realizzati con materiali tradizionali e copertura in coppi laterizi rossi.
- (21) Norme per il recupero dei locali dei molini "Vecchio" e "Giarenca"

I molini storici denominati Molino Giarenca e Molino Vecchio le cui strutture sono in diverso grado allo stato prossimo a quello di rudere, con le coperture crollate, potranno essere assoggettati ad interventi di recupero, consolidamento strutturale e ristrutturazione con ricostituzione delle strutture crollate e delle coperture secondo un progetto quanto più rispondente alle reali dimensioni originali che dovranno essere oggetto di preventivo rilievo dell'esistente eventualmente integrato sulla base di documentazioni reperibili.

Nelle operazioni di recupero, oltre a ricreare, ove documentato, i locali propri contenenti in origine le apparecchiature e meccanismi del mulino si potranno inserire elementi di servizi igienici e vani richiesti dall'uso previsto, di norma ricavati all'interno dei locali preesistenti.

I materiali per gli esterni ed interni saranno soltanto quelli tradizionali salvo che per i locali servizi.

La destinazione d'uso dei locali sarà esclusivamente ai fini culturali per l'illustrazione dell'attività originaria, dell'arte molitoria e di documentazione delle attività rurali e delle lavorazioni tradizionali in genere. Sono escluse la destinazione abitativa anche saltuaria o per guardiana e la destinazione produttiva e commerciale.

Art. 24bis - Aree Nuclei Rurali (NR)

- (1) Le presenti aree hanno caratteristiche intermedie fra le aree agricole proprie e le aree dei vecchi nuclei, le cortine hanno direzione meno regolare e più casuale, le aree di pertinenza sono più ampie, ecc.
- (2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. Come tali ad ogni edificio è stato attribuito un tipo di intervento come per i nuclei di recupero principali (Rr).
- (3) Per i nuclei rurali valgono di norma le disposizioni di cui all'art. 24 relative alle zone agricole con le limitazioni e/o le disposizioni integrative seguenti:

Non sono ammessi:

- a- l'allevamento di suini se non per produzione proporzionata ai fabbisogni alimentari delle famiglie residenti.
- b- l'impianto di nuove strutture per l'allevamento quando si prevedano capacità superiori a 10 capi bovini, 20 ovini-caprini, 100 avicunicoli.
- c- nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti il livello aziendale.

Sono ammessi:

- a- le residenze rurali come per le aree agricole proprie di cui al precedente art. 24;
- b- la nuova definizione di unità abitative non rurali, con recupero di strutture agricole abbandonate o in disuso, sarà ammessa a qualsiasi avente titolo sui fabbricati oggetto di trasformazione;
- c- la nuova definizione di unità abitative non rurali con nuova costruzione sarà ammessa per i residenti nelle singole aree NR alla data di adozione del progetto preliminare della Variante 1/2003 al P.R. ed ai loro aventi causa, ovunque residenti, nei soli casi di successione.

Le unità abitative di cui ai punti b) e c) precedenti dovranno prevedere una superficie utile abitabile non superiore a 100 mq. per ogni nucleo familiare con l'aggiunta di 20 mq. utili per ogni componente del nucleo familiare stesso secondo le risultanze dello stato di famiglia alla data del titolo abilitativo all'attività edilizia; la superficie netta di locali accessori situati ai piani fuori terra, per le sole nuove costruzioni, non dovrà superare la superficie netta abitativa; l'altezza massima f.t. sarà di mt. 7,50; valgono le norme sulle distanze da edifici, confini e strade di cui agli specifici art. delle presenti norme.

d - le seguenti attività accessorie:

- attività di deposito e commercializzazione di prodotti agricoli.
- negozi e rivendite di generi di prima necessità, esercizi di vicinato;

- (4)** Sugli edifici esistenti nel caso generale ed a prescindere da quanto ammesso al comma precedente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione e comunque quelli precisati topograficamente sulle tavole di piano e definiti dalle presenti norme. Nelle operazioni ammesse dai tipi di intervento si applicano alle presenti aree le norme di recupero valide per le aree Rr e chiunque può richiedere il titolo abilitativo all'attività edilizia ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (5)** Negli interventi sugli edifici esistenti di cui sopra, l'aggiunta di nuovi vani o di servizi igienici dovrà avvenire prioritariamente col recupero di volumi agricoli inutilizzati. Saranno ammessi ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici per un volume non eccedente il 20 % del volume abitativo preesistente e solo quando non si abbiano volumi recuperabili all'interno e purché la soluzione adottata sia per forma e materiali conforme alle preesistenze tradizionali qualificate e rispetti per quanto possibile l'allineamento delle cortine edificate.
- (6)** La demolizione e ricostruzione sarà ammessa, anche ove non fissata topograficamente col tipo di intervento specifico, per tutti gli edifici con

edificazione posteriore al 1942 e per quelli costituenti pertinenze, di tipologia non tradizionale, di aziende agricole. Gli stessi edifici potranno essere demoliti e non ricostruiti osservando le prescrizioni operative del tipo di intervento di "demolizione senza ricostruzione".

- (7) L'Amministrazione ha la facoltà di precisare con semplice deliberazione, anche su richiesta di operatori interessati, ambiti di piani di recupero, nonché di variare i tipi di intervento nei casi e con le modalità previste all'art.17 della L.R. 56/77.
- (8) Il recupero e riuso abitativo non rurale di edifici rurali abbandonati o in disuso saranno ammessi alle seguenti condizioni:
- che il recupero avvenga nel rispetto dei tipi di intervento topograficamente individuati dal Piano per ogni edificio;
 - che non si impoverisca l'apparato decorativo eventualmente preesistente (particolari costruttivi) e che vengano valorizzate o comunque mantenute in vista le parti strutturali significative (portici, arcate, ecc.) ed altri elementi di interesse quali pozzi e forni con le eventuali strutture di copertura, portali di ingresso, ecc.

Art. 25 - Aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli

- (1) Tali aree differiscono da quelle dell'art. precedente soltanto in quanto prevedono espressamente la possibilità di impianto ex novo di aziende agricole. Per il resto valgono tutte le norme dell'articolo 24 precedente.

Art. 26 - Aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli con vincolo specifico di tipologia edilizia

Art. 27 - Area a parco naturale

- (1) Tale area è vincolata all'uso agricolo e silvo-pastorale in atto ed è inedificabile a tutti gli effetti. In essa non sono ammesse sia la costruzione sia la posa o infissione di manufatti salvo le opere di sostegno e ampliamento delle strade statali, provinciali, e le opere di viabilità comunale.
- (2) Non sono inoltre ammesse le attività estrattive e gli spazi per l'accumulo di materiali.

Art. 28 - Aree di verde privato

- (1) Tali aree sono previste al fine di salvaguardare zone particolari in ambiti

residenziali e come tali esse coincidono con quelle trattate all'art. 17 precedente, cui si rimanda per la normativa.

Art. 29 - Edifici di carattere monumentale ed aree d'ambito

- (1) Nelle aree d'ambito degli edifici di cui all'art. 30 è vietata ogni nuova edificazione.
- (2) Le aree libere devono essere tenute nel pristino stato se decoroso o assoggettate a pavimentazioni di tipo tradizionale in cotto o in pietra o ancora destinate a verde di giardino, parco, orto, frutteto.
- (3) Nel caso di interventi globali su tutto l'edificio è fatto obbligo alla sistemazione definitiva delle aree libere.
- (4) In ogni caso, il Sindaco, sentita la C.I.E., può richiedere il parere vincolante della Soprintendenza ai Monumenti o del competente Assessorato della Regione Piemonte, anche su interventi per cui il rispettivo parere non sia obbligatorio ai sensi del D. Lgs. n. 490/99.

Art. 30 - Edifici singoli con vincolo monumentale

- (1) Essi sono soggetti ad interventi di restauro monumentale. Eventuali aree ad essi adiacenti dovranno essere sistemate come previsto all'art. 29 precedente.

Gli edifici presenti sul territorio comunale con vincolo monumentale ex lege o di PRG sono di seguito elencati:

In Loranze capoluogo e dintorni:

- Chiesa parrocchiale di S. Firmino
- Cappella di Scarola

In Loranze Alto e dintorni:

- chiesa di S. Lorenzo
- cappella di S. Rocco
- castello di Loranze

Art. 30bis - Beni culturali ed ambientali

- (1) Sono da considerare beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 le seguenti categorie di aree e/o edifici:
 - tutti gli ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 490/99 fra cui gli edifici singoli con vincolo monumentale di cui al precedente art. 30 delle presenti norme;
 - le aree vincolate ex L. 431/85: aree boscate, aree ad usi civici, le fasce di 150 m dalle acque pubbliche: rio Ribes, rio Rialass e fosso scolare del Lago d'Alice;
 - le aree a parco naturale di cui al prec. art. 27;
 - gli edifici produttivi in zona Pe1 identificati sulla tavola n. 4/var1.

Capo II.6 - ALTRE DESTINAZIONI

Art. 31 - Aree di rispetto

a) cimiteriale

Il P.R.G.I. individua le aree di rispetto cimiteriale. In esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n° 1880 del 21.12.1942. È ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G.I., con l'esclusione di edifici.

È ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati, secondo le previsioni del P.R.G.I.

b) depuratori, discariche, acquedotti

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

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

dagli impianti di depurazione	mt 100
dalle pubbliche discariche	" 100
dalle opere di presa degli acquedotti	" 200

Il Piano definisce in genere dette fasce come inedificabili ove interessanti aree agricole. Quando interessino aree edificate o edificabili in quanto comprese, di norma solo marginalmente, in aree di completamento o nuovo impianto, dovranno comunque essere rispettate le disposizioni vincolistiche delle rispettive leggi o decreti che normano, al momento dell'intervento, i vincoli stessi.

c) fluviale

Le fasce prescritte dall'art. 29 della LUR, integrative sotto il profilo della sicurezza delle disposizioni del RD n. 523/1904, art .96 lett. f), si applicano ai seguenti corpi idrici, individuati anche in sede di studio geologico-idraulico allegato alla presente Variante; esse sono:

- per tutto il corso del rio Ribes, rio Rialas, e del rio Valassa a valle dell'abitato di Lorzé Alto, fascia di m. 100 dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale);
- fascia di m 25 dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale) dagli altri rii o fossi seguenti: fosso Varola, rio Rovina, fosso scolatore del Lago d'Alice a monte dell'abitato di Lorzé Alto, fosso Giarenca, fosso della Pianca e fosso Volei, rivo Brioli, fosso di

Volpiano, fosso Vinzasco. Per il rio Volei viene anche imposta una fascia di rispetto di m 25 in riva destra, all'interno della zona Pe1.

Tali distanze, costituenti vincolo di tipo urbanistico ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77, devono essere rispettate anche ove i limiti delle aree di rischio di tipo III siano a distanza inferiore da detti rii o fossi;

d) elettrodotti

Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici connessi al funzionamento degli elettrodotti si applicano i limiti di esposizione e valori di attenzione fissati all'art. 3 del D.P.C.M. 08.07.2003 nonché gli obiettivi, le tecniche di misurazione ed i parametri di cui agli artt. 4, 5 e 6 dello stesso decreto.

Nei casi di edificazione in prossimità degli elettrodotti dovrà essere richiesta all'ente proprietario degli stessi l'entità della distanza di sicurezza, come estremo della fascia di rispetto relativa al sito preciso di posizionamento dell'intervento, dove si realizzano i valori ammissibili di esposizione ai campi elettrici e magnetici. In ogni caso si dovrà considerare la norma vigente al momento dell'intervento.

e) idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, sono soggetti all'autorizzazione preventiva di cui al 1° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77.

Art. 32 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto

- (1) Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale esistente ed in progetto.
- (2) Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G. in sede di progettazione esecutiva, all'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Si richiama inoltre la norma di cui al precedente art. 11.
- (3) Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente proprietario della strada; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità. Le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo le ampiezze previste nel presente articolo.
- (4) Considerato che nel P.R.G. vigente le strade urbane di piano sono classificate con lettere (A, B, C, D, E) come nel D.L. 285/92 onde evitare equivoci, in seguito, nelle presenti norme, la classificazione delle strade secondo il D.L. 285/92 sarà riportata con le lettere del citato D.L. seguite da un asterisco (es. A*, B*, C*, D*, E*, F*).

- (5) Ai sensi della classificazione delle strade come definita nell'art. 2 del D.L. 30-04-92, n. 285 (nuovo codice della strada) esistono o sono previste nel territorio comunale di Lorzé le seguenti tipologie di strade:
- B*: strade extraurbane principali: il nuovo asse previsto di interesse almeno provinciale, che dalla regione Ribes volge a Nord verso Fiorano;
 - F*: strade locali: la S.P. n 222, la S.P. n. 63 per Lorzé Alto; altre strade urbane o extraurbane e le strade vicinali come definite all'art. 3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92;
- (6) Si considerano pure gli accessi o strade/private, distinguendole dalle vicinali che sono di norma individuate a catasto con sede propria, definendole come strutture viabili di accesso ad una o più proprietà private, con possibilità di uso di norma limitato agli aventi diritto e non individuate a catasto con sede propria o evidenziate soltanto con indicazione a tratteggio. Tali strade/accessi, ove di fatto aperte al pubblico passaggio, dovranno avere larghezza minima della sede come prescritta dall'art. 57 del vigente Regolamento Edilizio. Non si prescrivono larghezze o fasce di rispetto per quegli accessi/strade private non aperti di fatto al pubblico passaggio: e cioè che siano interni ad aree recintate o nei quali sia esplicitamente vietato l'accesso mediante sbarramenti o specifica segnaletica.
- (7) Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'atto della redazione della Variante 1/2003, dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147. Sono comunque salve quando applicabili le norme di futuri Decreti, Leggi o circolari in materia. Per quanto riferibile al territorio di Lorzé valgono, in applicazione del citato D.P.R. 147/93 e, per quanto non definito dallo stesso in forza delle presenti norme, le seguenti fasce di rispetto, misurate a partire dal confine stradale, per le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:
- 1) Fuori dai centri abitati (art. 4 D.L. 285/92) nelle aree agricole, Verde privato:
 - 30 m per le strade di tipo B*
 - 20 m per le strade di tipo F* ad eccezione delle strade vicinali (def. art.3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92);
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F*;
 - 2) Fuori dai centri abitati, in tutte le aree di Piano escluse le aree agricole, Verde Privato, Rr di recupero e le aree per servizi pubblici:
 - 20 m per le strade di tipo B*
 - 10 m per la S.P. n 222 di tipo F*
 - 6 m. per le altre strade di tipo F*
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F*;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F*, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.
 - 3) Fuori ed all'interno dei centri abitati nelle aree per servizi pubblici:
 - 20 m. per la strada di tipo B*;

- 6 m. per le strade di tipo F*;
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F*;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F*, realizzate nell'ambito di aree di nuovo impianto e di completamento.
- 4) All'interno dei centri abitati, in tutte le aree di Piano, escluse le aree di recupero Rr, le aree per servizi pubblici
- 10 m per la S.P. n 222 di tipo F
 - 6 m. per le altre strade di tipo F*;
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F*;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F*, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.
- 5) Nelle aree di recupero Rr:
- salve le indicazioni topografiche del Piano e le precisazioni future della viabilità comunale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti dei medesimi, le nuove costruzioni in coerenza degli stessi potranno rispettare l'eventuale allineamento preesistente come limite estremo della fascia di rispetto; le nuove costruzioni ammesse, quando non siano in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza di m. 5 dal confine di strade pubbliche.
- 6) sono altresì prescritte le seguenti distanze:
- In tutte le aree del Piano escluse le aree Rr di recupero:
 - 3 m. dal limite della sede delle strade private aperte di fatto al pubblico passaggio;
 - nelle aree Rr di recupero, per gli interventi già previsti al punto 5) precedente non sono prescritte distanze dal limite delle sedi di strade private; a prescindere da quanto previsto al punto 5) precedente, nei casi di ricostruzioni totali di edifici e/o di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati, si dovrà prevedere che i passaggi/strade private di qualsiasi proprietà che insistano anche parzialmente su mappali interessati dall'intervento in progetto vengano definiti nella larghezza minima di 4,00 m. liberi da edifici, manufatti e recinzioni e, nel caso dette strutture di passaggio insistano, in ampiezza trasversale, su proprietà diverse, che la stessa distanza libera, dall'asse del passaggio, sia almeno pari a 2,00 m.
 - in tutte le aree di Piano non si prescrivono distanze dal limite della sede di percorsi pedonali.
- 7) sono salve le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n. 1444.
- 8) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono ammesse le pertinenze stradali (aree di servizio ecc. come da art. 24 del D.L. 30-04-92, n. 285) ed i manufatti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e per l'erogazione di pubblici servizi.
- 9) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere decorosamente sistemate e

mantenute: a verde con piantumazioni o pavimentate o conservate allo stato di natura o coltivate.

10) Norme particolari per le aree con edificazione preesistente in zone residenziali e produttive e con utilizzazione propria dell'area in atto all'adozione della variante n. 1/2003:

- In tutte le aree di Piano la realizzazione di sopraelevazioni, ove ammesse dalle norme di zona, potrà avvenire, per i lati verso strade e spazi pubblici comunali, al filo delle strutture del piano inferiore salva l'osservanza del minimo di m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti;
- gli ampliamenti minimi funzionali ammessi una tantum coerenti ai fabbricati esistenti e quelli con ampiezza non eccedente la misura del 50% del fronte verso strada dell'edificio preesistente nonché i bassi fabbricati accessori anche non coerenti il fabbricato principale, se latistanti a strade comunali, dovranno osservare nei confronti di dette strade una distanza non inferiore a quella che il fabbricato principale presenta dalla strada nel punto di connessione con il manufatto da costruire.

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

(9) Le recinzioni nella loro generalità e quelle ammesse a filo della sede dei marciapiedi esistenti o previsti su progetti adottati o comunque a filo del confine stradale veicolare o pedonale devono essere previste come prescritto all'art. 52 del R.E.

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

1) Fuori dai centri abitati:

- 5 m per le strade di tipo B*
- 3 m. per le strade di tipo F* in aree agricole e Verde Privato;
- 1 m. per le strade di tipo F* vicinali in aree agricole e Verde Privato;
- 1 m. per le strade di tipo F* ed F* vicinali in aree di Piano escluse le agricole, Verde Privato ed Rr;
- in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F* nelle aree di Piano Rr di recupero; quando l'allineamento non sia praticabile in quanto non preesistano strutture cui allinearsi si dovrà rispettare la distanza di m. 1 come per il caso precedente;
- a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F* al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.

2) All'interno dei centri abitati:

- 1 m. per le strade di tipo F* ed F* vicinali in qualsiasi area di Piano escluse soltanto le aree Rr;
- in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o

edifici esistenti per le strade di tipo F* nelle aree di Piano Rr; in ogni caso, in assenza di vincoli specifici, le recinzioni saranno ammissibili a filo del confine stradale;

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

- (11) Per gli accessi o strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, di cui al precedente 6° comma:
- all'esterno dei centri abitati ed all'interno dei centri abitati escluse le aree Rr di recupero: m 0,50 dal limite della sede stradale
 - nelle aree Rr di recupero: non sono prescritte distanze dal limite della sede stradale.
- (12) In tutte le aree di Piano il Comune potrà richiedere per le recinzioni e per i fili dei fabbricati in ampliamento o nuova costruzione, in corrispondenza degli incroci, uno smusso o curvatura della linea di recinzione o di edificazione cosicché tali linee restino allineate o tangenti alla base del triangolo definito con due lati di m. 3,00 stesi sulle linee concorrenti nello spigolo da smussare.
- (13) Tutte le succitate norme di distanza di edifici e di recinzioni dalle strade, interpretanti a livello locale le norme nazionali contenute nel D.L 30-04-92 n. 285 e D.P.R. 26-04-93, n. 147, valgono in quanto non in contrasto con quelle dei decreti succitati e/o di eventuali future norme in materia emanate a livello nazionale, regionale o provinciale che prevarranno perciò sulle presenti norme locali.
- (14) Resta inteso che le norme che si riferiscono ai "centri abitati", si applicano nel tempo con riferimento alla delimitazione dei centri abitati in vigore al momento dell'applicazione della norma stessa, a prescindere da indicazioni cartografiche di Piano.
- (15) Si applicano altresì le altre norme del D.P.R. 495/92 art. 26 per quanto riguarda impianto di alberi, siepi vive e recinzioni di altezza non superiore ad 1 m. (con cordolo di altezza massima di 30 cm).
- (16) Si richiamano ancora tutte le norme applicabili del D.L. 285/92 ed in particolare, oltre a quanto già citato, il Titolo II "Della Costruzione e tutela delle strade" ed in particolare gli art. 13-14-15-16 e s.m.i.-17 (fasce risp. curve fuori dai centri abitati) - 18 (fasce di risp. ed aree di visibilità nei centri abitati) -19-20-21-22 (accessi e diramazioni) -24 (pertinenze) 26-27-28 (autorizzazioni e concessioni) -29-30 (muri sostegno) -31 (manutenzione ripe).
- (17) Nelle fasce di rispetto stradale sono pure ammesse, con le stesse distanze minime delle recinzioni, muri di sostegno conseguenti alla sistemazione dei terreni finitimi realizzati con altezze non eccedenti i m. 2,50. Sono salve le eventuali prescrizioni più restrittive del D.L. 285/92 o del D.P.R. 495/92.
- (18) Le opere di recinzione e di sostegno da realizzarsi lungo i cigli delle strade di proprietà sovracomunale dovranno ottenere il N.O. preventivo dell'Ente proprietario della strada.
- (19) Il P.R.G. definisce di massima i tipi delle sedi stradali in progetto nelle

seguenti categorie di ampiezza:

- strade veicolari: tipo A - mt 5,00+1,50 di marciapiedi
- strade veicolari: tipo B - mt 6,00+1,50 "
- strade veicolari: tipo C - mt 7,00+1,50 "
- strade veicolari: tipo E - mt 5,00;

In mancanza di indicazioni sulle tavole si intendono di tipo E tutte le strade comunali extraurbane. Il Comune ha facoltà di definire e rettificare l'asse di tali strade.

- percorsi esclusivamente pedonali: mt 2,00 minimi
- strade vicinali e private aperte al transito: Come per le strade private definite dall'art. 57 del R.E.

(20) Per quanto riguarda eventuali varianti esecutive alle precedenti caratteristiche vedere l'art. 11.

Titolo III - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo III.1 - TIPI DI INTERVENTO

Art. 33 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e prescrizioni per l'inserimento ambientale di nuovo edifici e manufatti

- (1) Nei riguardi di tutti gli edifici esistenti e relativamente agli ampliamenti ed integrazioni cui essi siano sottoposti è vietato:
- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
 - sostituire elementi in vista strutturali in legno (sbalzi di tetto, balconate e simili) o in pietra con elementi di altro materiale; nel caso di integrazioni o di nuovi elementi di balconi è ammesso eseguire la lastra con soletta sottile in c.a. con superficie a vista eventualmente martellinata; i sostegni saranno del tipo a modiglioni in pietra o in c.a. martellinato;
 - sostituire le coperture in cotto (coppi) o in lose di pietra con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relativa.
- (2) Inoltre:
- Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in malta di calce o calce-cemento secondo le caratteristiche e l'epoca di costruzione dell'edificio, o di tipo civile con tinte di norma chiare nella gamma delle terre. Le opere in ferro, inferriate, ringhiere, ecc. saranno di foggia semplice e simili alle preesistenze.
 - Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. Nel caso di servizi igienici esistenti su ballatoi continui e/o balconi è fatto obbligo, nel corso di lavori di ristrutturazione, di eliminare tali elementi che dovranno essere dismessi non solo dall'uso di servizi ma demoliti con la ridefinizione della struttura originaria.
 - L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, di fienili e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.
 - Il P.R.G.I richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.
 - La previsione di nuovi portoni per autorimesse, magazzini, accessi carrai e simili dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle preesistenze tradizionali sull'area interessata, ed ove queste non siano riscontrabili e comunque nelle aree Rr, con paramenti esterni in legno (disponibili anche per le porte basculanti) o con struttura e decorazioni in

ferro battuto.

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

(3) Per i nuovi edifici residenziali:

- Coperture: nelle aree di completamento e nuovo impianto residenziale sono ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma del cotto locale; sono anche ammesse tegole in cemento purché non piane e dotate di accentuata curvatura e con colori nella gamma del cotto.

(4) Nelle aree per attività produttive, terziarie e agricole:

- è vietato costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali deve essere evitato l'uso della muratura normale non intonacata. Le pannellature prefabbricate in c.a. liscio fondo cassero, o comunque qualsiasi paramento esterno disadorno dovrà essere mantenuto in uno stato almeno decoroso e preferibilmente tinteggiato;

- gli impianti tecnologici o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere il più possibile defilati alla vista dall'esterno o schermati da cortine di vegetazione;

- in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su insediamenti esistenti (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti, e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di attenuazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura, rivestimento o tinteggiatura delle facciate, ecc.);

(5) Le prescrizioni del precedente comma sono intese soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati dalla necessaria ricerca progettuale. Pertanto, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste di intervento propongano soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo, singole prescrizioni del medesimo possono essere derogate.

Art. 34 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

(1) I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R. sono i seguenti:

- 1 - manutenzione ordinaria
 - 2 - manutenzione straordinaria
 - 3 - restauro monumentale (per edifici vincolati)
 - 4 - restauro (per edifici non vincolati)
 - 5 - ristrutturazione di tipo A
 - 6 - ristrutturazione di tipo B
 - 7 - ristrutturazione urbanistica
 - 8 - Demolizione senza ricostruzione
 - 9 - Demolizione con ricostruzione vincolata
 - 10 - Riqualficazioni strutturali e formali
 - 11 - Interventi su edifici recenti
 - 12 - Interventi di completamento e nuovo impianto.
- (2) Il P.R.G.I. classifica nelle tavole di progetto alla scala 1:1000 gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.
- (3) Per interventi ricadenti all'esterno del perimetro delle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, nel caso di edifici con prescrizioni di intervento topograficamente definite nei tipi dal n° 3 al n° 11 del primo comma e di indicazioni sulla destinazione d'uso, l'applicazione delle predette prescrizioni ed indicazioni sarà condizionata dalla salvaguardia delle norme relative alla classe di destinazione e/o di intervento dell'area cui l'immobile appartiene.
- (3) Le definizioni di cui ai primi commi degli articoli n° 35, 36, 37 e 40 seguenti, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le sole norme di cui all'art. 13 della L.R. 56/77, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle.

Art. 35 - Manutenzione ordinaria

- (1) Si definiscono di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
- (2) Esse consistono di norma nelle operazioni di:
- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- (3) Qualora nelle operazioni suddette si prevedano materiali con caratteristiche diverse dai materiali originali, l'intervento si configurerà come manutenzione

straordinaria e pertanto soggetta ad autorizzazione.

Art. 36 - Manutenzione straordinaria

- (1) Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- (2) Esse consistono di norma in operazioni di:
 - 1) apertura, chiusura o modificazione di attuali porte (interne ed esterne) e finestre;
 - 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - 3) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;
 - 4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità di uso, siano esse residenziali o produttive;
 - 5) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali impianti igienici, sistemazioni, esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento, ecc.

Art. 37 - Interventi di restauro (e risanamento conservativo)

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

Art. 38 - Restauro monumentale

- (1) È prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o allo stato di rudere.
- (2) Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali

conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico. Gli interventi saranno sottoposti a preventivo parere di conformità delle Soprintendenze competenti ai sensi dei disposti del Decreto Legislativo 29/10/99 n. 490.

Art. 39 - Restauro

- (1) È prescritto di norma per gli edifici di importanza storica o artistica meno accentuata di quelli di cui all'art. precedente e per edifici aventi interesse documentario.
- (2) Gli interventi se pur in accordo con quanto prescritto all'art. 37 precedente potranno essere realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.
- (3) In particolare gli interventi di restauro leggero come tali prescritti dal P.R.G.I. hanno per oggetto:
 - a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.I., da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessario, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
 - b) la introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
 - c) la eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
- (4) La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, previo accertamento del danno tenuto da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile provvedere ad opera di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.
Il regolamento edilizio disciplina le opere di consolidamento.
- (5) Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai né della quota di gronda e di colmo delle coperture.
- (6) Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.
- (7) Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia o l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- (8) Il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è ammessa secondo le indicazioni specifiche del Piano e comunque nei seguenti casi:
 - a) vani sottotetto con luce netta tra estradosso dell'ultimo solaio e travi

dormienti di imposta della copertura non inferiore a ml 1,70.

b) chiusura di loggiati con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.

- (9) L'allineamento dei colmi e delle gronde delle coperture degli edifici adiacenti è ammesso limitatamente ai casi di edifici a preesistente fienile sottotetto con imposta della trave dormiente d'ambito della copertura a quota non inferiore a ml 1,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura a vani abitabili. La superficie utile del piano recuperato a seguito dell'elevazione della copertura potrà essere destinata ad abitazione, sempre che tale cambiamento di destinazione d'uso sia ammesso dalle indicazioni topografiche e normative del Piano e non si eccedano i 3 p.f.t. complessivi.
- (10) Le balconate esistenti dovranno risultare immutate. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti non dovrà essere inferiore a mt 6,00.
- (11) Gli eventuali completamenti di strutture edilizie esistenti che si rendano necessari per l'esecuzione degli interventi anzidetti vanno eseguiti con le modalità stabilite al precedente art. 33 e la visuale libera, nei confronti di volumi ristrutturabili, dalle eventuali finestre non potrà essere inferiore a mt 6; nella stessa misura dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrate di edifici circostanti.

Art. 40 - Interventi di ristrutturazione edilizia

- (1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Non sono ammessi interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) nel caso di edifici che presentino caratteristiche o elementi documentari di pregio ed, in ogni caso, degli edifici per i quali è prescritta la ristrutturazione di tipo A.
- (1) Il P.R.G.I. distingue con indicazioni specifiche interventi di ristrutturazione di tipo A e di tipo B.

Art. 41 - Ristrutturazione di tipo A

- (1)** Gli interventi di ristrutturazione di tipo A hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia degli edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo.
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o crociera e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.
 - c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.
- (2)** Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
 - c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
 - d) recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi loggiati, travate, porticati e sottotetti di carattere permanente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 39, e nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore a mt 6; così come nella misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrate di edifici circostanti;
 - e) innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture, al solo fine dell'allineamento dei colmi e delle gronde coi limiti imposti dal precedente art. 39 e nel caso sia ammessa dal Piano la destinazione d'uso abitativa al solo fine di ricavare l'altezza minima interna di mt 2,70.
- (3)** I materiali usati negli interventi dovranno essere di norma simili a quelli tradizionali e rispettare quanto precisato al precedente art. 33. Tuttavia, negli interventi di ristrutturazione saranno anche ammessi nuovi materiali quali tegole in cotto di tipo portoghese, o simili, anche in cemento ma nelle tinte del cotto, serramenti metallici per portoni, in particolare serramenti in alluminio preverniciato in tinta marrone soprattutto nel caso di grandi luci e comunque tutti quei materiali che a giudizio della C.I.E. pur nella novità tecnologica della loro concezione possano risolvere i problemi della ristrutturazione in modo adeguato alla funzione ed all'inserimento nel contesto ambientale dei vari elementi.

Art. 42 - Ristrutturazione di tipo B

- (1) Gli interventi di ristrutturazione di tipo B, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di tipo A, da riferirsi agli elementi compositivi tipologici e tecnologici superstiti, consistono:
 - nella possibilità di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio,
 - nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate,
 - nella possibilità di traslazione dei solai, senza incremento del numero dei piani e della superficie utile,
 - nella possibilità di sostituzione di porzione di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.
- (2) Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.
- (3) Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per gli interventi di restauro.

Art. 43 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

- (1) Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- (2) Tali interventi sono realizzati unicamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi ed in particolare, come definito nel P.R.G.I., con piani di recupero, L. 457/78. Nelle aree di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 gli interventi in oggetto potranno venire realizzati solo tramite Piani Particolareggiati.

Art. 44 - Interventi di demolizione senza ricostruzione

- (1) Il P.R.G.I. individua gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.
- (2) Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G.I., fino all'attuazione delle previsioni, possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

Art. 45 - Interventi di demolizione con ricostruzione vincolata

- (1) Tali interventi topograficamente individuati sono preordinati alla soluzione di

particolari problemi di viabilità e prevedono in genere l'arretramento del fronte verso strada. Essi in quanto afferenti un singolo edificio sono ammissibili con intervento diretto.

- (2) Nel caso delle prescrizioni riguardanti i bassi fabbricati vale in genere quanto previsto agli art. 14 e 51 delle presenti norme.

Art. 46 - Riqualificazioni strutturali e formali

- (1) Il P.R.G.I. individua i casi macroscopici dove sono previsti tali interventi.
- (2) In ogni caso il ricorso alla riqualificazione strutturale e formale degli edifici esistenti potrà essere imposta dal Sindaco, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.
- (3) Si intende per riqualificazione strutturale la eliminazione di soluzioni strutturali in totale disaccordo con le preesistenze, in particolare per quanto riguarda le coperture e quelle costituenti delle vere e proprie "stranezze" architettoniche non qualificate.
- (4) Si intende per riqualificazione formale l'eliminazione di elementi formali deturpanti o comunque realizzati con materiali del tutto estranei alle preesistenze normali quali particolari tinteggiature e rivestimenti.
- (5) La richiesta di riqualificazione da parte dell'Autorità dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata.

Art. 47 - Interventi su edifici recenti

- (1) Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree residenziali di recupero, come tali topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli edifici uni-bifamiliari con almeno 10 anni di agibilità documentata sono comunque ammessi una tantum modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente: 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale; tali ampliamenti saranno risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza delle distanze dai fabbricati latitanti e dai confini applicabili nella zona interessata.

Art. 48 - Interventi di completamento e/o nuovo impianto

- (1) Si definiscono interventi di completamento quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da

disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

- (2) Si definiscono interventi di nuovo impianto quelli rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.
- (3) 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 da configurare l'intervento di ricostruzione.

Art. 48 bis - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà.

- (1) Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:
 - a) Aree Rr;
 - per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per ampliamenti e le nuove costruzioni ove ammesse si osserveranno: la distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e le norme del codice civile ove le parti non siano finestrate.
 - b) Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto (Rc ed Rn), aree a capacità insediativa esaurita (Re);
 - distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a mt. 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00;
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 ml, sarà almeno resa pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio stesso.
 - c) Aree produttive, turistico-ricettive-sportive, commerciali, agricole:
 - distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00.
- (2) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o di recupero, convenzionati. Gli strumenti esecutivi previsti dal PRG o comunque posti in essere per iniziativa privata devono contenere previsioni planivolumetriche vincolanti degli interventi in progetto.
- (3) Valgono ancora le seguenti disposizioni:
 - 1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso

di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.

- 2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo legale trascritto e purché sia assicurata l'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni.
- 3) Nelle aree a destinazione agricola, limitrofe alle parti del territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di mt. 100 non è permesso edificare stalle, silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti esistenti e previsti.

Art. 49 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

- (1) Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (2) Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

Art. 50 - Ampliamento di edifici esistenti

- (1) Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10. Il vincolo al rispetto di tale distanza dovrà essere in ogni caso esplicitato anche nel caso di pattuizioni fra privati che prevedano particolari modalità per la soluzione di casi specifici. Tali atti privati dovranno essere trascritti nei registri immobiliari.
 - c) per la distanza dei fronti verso i cigli stradali vedere l'art. 32 precedente.

Art. 51 - Bassi fabbricati - autorimesse - tettoie locali interrati

- (1)** Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi, non più di mt 2,80 all'intradosso se coperti a tetto piano e non più di mt 4,00 al colmo se coperti a falda. Essi devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse private magazzini e locali tecnici o a tettoie di uso rurale escluse comunque le abitazioni.
- (2)** La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale più i bassi fabbricati) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone nella tabella allegata alle presenti norme.
- (3)** I bassi fabbricati sono di norma da computarsi in cubatura e sono soggetti alle norme sulle distanze secondo i minimi stabiliti per le varie zone. In deroga a tale norma generale potranno essere computati in cubatura al 50% del volume effettivo i bassi fabbricati al servizio di insediamenti abitativi esistenti o previsti sul lotto, se di superficie non eccedente i 24 mq lordi e nel numero di uno per ogni unità abitativa esistente o prevista.
- (4)** Sono soltanto esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dalla osservanza delle distanze da edifici e confini i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i mt 1,20 (in media) dal piano di campagna e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno.
- (5)** I bassi fabbricati potranno comunque essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo della parete a confine non superi i 6 mt., l'altezza della copertura a confine non superi i mt 3,00 e la distanza dalle abitazioni non sia inferiore a mt. 6,00. Inoltre i bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.
- (5)** È ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di ampiezza qualsiasi qualora si comprovi di avere effettuato col proprietario confinante interessato, una debita convenzione (copia della quale deve essere allegata agli atti della licenza depositati in Comune) che vincoli il coerente medesimo alla osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.
- (6)** Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
- (7)** Nelle aree residenziali di recupero, escluse le aree di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché nelle aree a capacità insediativa esaurita ed in quelle a verde privato, la costruzione di nuove tettoie aperte o chiuse e l'ampliamento delle preesistenti anche in deroga alle precedenti normative di zona sarà concedibile alle seguenti condizioni:

- che siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
 - altezza massima alla gronda: mt 5;
 - materiali previsti: solo quelli tradizionali in senso assoluto;
 - rapporto di copertura riferito alla residua, superficie libera da costruzioni: 10%; 25 mq di superficie coperta saranno comunque consentiti; massima superficie coperta: 75 mq;
 - la destinazione di tali edifici sarà esclusivamente quella di ricovero animali da cortile, di attrezzi agricoli o automezzi e simili.
- (8) Le tettoie di cui sopra non saranno successivamente recuperabili all'uso abitativo.
- (9) Per tutte le aree residenziali esistenti (RR, RE, RC, e parti edificate di RN) è ammessa, una tantum, la realizzazione di basso fabbricato ad uso box auto al servizio di abitazioni esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della Variante 1/90 e prive di tale struttura. La superficie coperta dell'autorimessa non potrà essere superiore a mq 24,00 ogni unità abitativa servita. La realizzazione potrà avvenire anche in eccedenza alla cubatura massima realizzabile per lo specifico ambito, o in deroga alle norme delle zone di recupero, qualora non vi sia possibilità di realizzare nuova cubatura o non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri o vincoli edilizi (rapporto di copertura altezze massime, distanza dai confini, dagli edifici latitanti, fasce di rispetto, ecc).
- (10) In qualsiasi zona, salvi i vincoli di cui alla Tav. n° 2, e con gli stessi parametri e condizioni delle tettoie, sono ammessi locali accessori o di servizio, non abitabili, realizzati totalmente interrati almeno su tre lati, salve le norme sanitarie e quelle del Codice Civile. L'estradosso di tali locali dovrà essere reso carreggiabile oppure su di esso dovrà essere ristabilito il manto vegetale.
- (11) Nelle aree di interesse ambientale e di recupero, le distanze da edifici e confini per gli interventi previsti nel presente articolo dovranno rispettare le norme del Codice Civile ed i diritti di terzi in particolare per quanto attiene alla casistica dei passaggi privati.
- (12) Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati e/o tettoie dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili prospicienti dove dovrà potersi inscrivere un cerchio di almeno mt 6,00 di diametro, libero da costruzioni e recinzioni anche su proprietà diverse di cortili con diritto di transito.

Art. 52 - Aree di parcheggio per residenza ed attività terziarie.

- (1) L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi privati:
- a) per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative:
1 mq ogni 10 mc di volume residenziale;

- b) per uso ricettivo e assistenziale, solo nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazioni con aumento di capacità ricettiva: 1 mq ogni 10 mc di volume edificato complessivo dell'impianto ricettivo;
 - c) per uso commerciale e direzionale si applicano le norme di cui al 1° c. punto 3) e 2°, 3° e 4° c. dell'art. 21 della L.U.R. più ampiamente richiamate al precedente art. 23/bis.
- (2)** È salva in ogni caso la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.
- 3)** Le superfici di cui al precedente 1° comma lettera a), b) e c) devono essere reperite all'interno delle costruzioni e dei lotti edificati o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni. Le superfici di cui al precedente 1° comma lettera c), ovunque reperite, quando non acquisite in proprietà da parte della Pubblica Amministrazione dovranno essere assoggettate all'uso pubblico disciplinato da convenzione (art. 21 LUR).

Capo III.2 - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 53 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

- (1) A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 50/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
- (2) Le norme per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono contenute nel D. Lgs. 114/1998, nella L.R. 28/99 e nella D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e s.m.i., nonché all'art. 23bis delle presenti N.d.A.

Art. 54 - Vincoli di rischio geologico ed idrogeologico

- (1) Lo studio geologico allegato alla Variante n. 1/2003 contiene, oltre allo studio geomorfologico del territorio comunale, alla Carta di Sintesi, anche la parte di geologia tecnica che si articola in schede e carte tecniche per le varie zone di Piano. Tali schede definiscono per ogni zona la classe di rischio geologico relativo, con particolari raccomandazioni operative o di ulteriore approfondimento delle analisi in sede di intervento e/o puntuali prescrizioni vincolanti l'intervento stesso.
- (2) Si precisa perciò che ogni intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente tenere conto:
 - 1) delle prescrizioni operative e procedurali di cui al D.M. LL.PP. 11-03-88, e circ. LL.PP 24-9-88 N. 30483;
 - 2) delle prescrizioni contenute nelle schede della relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. e nel parere condiviso espresso dal Gruppo Interdisciplinare e trasmesso al Comune con lettera in data 18.03.2003 prot. 3734. In particolare per quanto riguarda le condizioni n. 1, 2, 3, 4 del parere condiviso, come tali inserite negli atti di contenuto geologico-tecnico ed in special modo nella Relazione Geologica, si richiama:
 - relativamente alla condizione 1):
 - la normativa circa l'ammissibilità di locali interrati in ambiti di classe II e IIIb;
 - la necessità per l'ambito dell'area normativa Rc28 (Loranzè Alto) che il soggetto attuatore sottoscriva un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni (art 18 delle N.d.A del P.A.I.).
 - relativamente alla condizione 2): la previsione, in sponda destra del rio Volei all'interno dell'area Pe1, di una fascia di rispetto di m 25, evidenziata anche nelle tavole di Piano;

- relativamente alla condizione 3: a seguito della realizzazione e collaudo degli interventi di arginatura e del previsto adeguamento del ponte sul rio Ribes sarà necessaria una valutazione delle condizioni di rischio e di pericolosità dell'Area a Rischio Molto Elevato (RME) individuata dal PAI per parte dell'area industriale Pe1 allo scopo di proporre una eventuale riclassificazione della stessa ed eventualmente rivedere le limitazioni d'uso del suolo imposte;
- 3) delle successive prescrizioni del presente articolo.
 - 4) della normativa relativa alle aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito. Gli interventi in tali aree sono soggetti alla autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77, ed alle procedure di cui alla L.R. n 45/89.
- (3)** Per edifici di qualsiasi tipo, per manufatti vari non interessanti direttamente le sistemazioni di alvei o opere di sistemazione dei terreni e per le nuove recinzioni anche parzialmente in muratura, sono costituite le seguenti fasce di rispetto:
- nelle aree agricole "A" di Piano, per tutto il corso del rio Ribes, rio Rialas, e del rio Valassa a valle dell'abitato di Lorzanzé Alto, una fascia di m. 100 dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale)
 - nelle aree agricole "A" di Piano, è prevista una fascia di rispetto di 25 m dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale) degli altri rii o fossi o canali di scolo quali: fosso Varola, rio Rovina, fosso scolatore del Lago d'Alice a monte dell'abitato di Lorzanzé alto, fosso Giarenca, fosso della Pianca e fosso Volei, rivo Brioli, fosso di Volpiano, fosso Vinzasco.
 - Tali distanze, costituenti vincolo di tipo urbanistico ai sensi dell'art. 29 della L.R.56/77, devono essere rispettate anche ove i limiti delle aree di rischio di tipo III siano a distanza inferiore da detti fossi o rii o canali;
 - nelle altre aree di Piano le fasce di cui ai punti precedenti, relative ai fossi e rivi minori, sono ridotte di norma al filo della edificazione esistente salvo le precisazioni puntuali della relazione geologica allegata al P.R.G. e le definizioni topografiche delle classi di rischio.
- (4)** La classificazione delle aree nelle classi I, II, III, IIIA, IIIb, ecc. è definita secondo le specificazioni della Circ. 7/LAP/96 e secondo la Nota Tecnica Esplicativa successiva (dic. 99) e gli interventi in dette aree devono rispettare le prescrizioni ivi contenute eventualmente ed ulteriormente dettagliate nella relazione geologica del Piano e nelle Schede di zona allegate. In particolare le aree inedificate con classificazione di rischio IIIa sono inidonee a nuovi insediamenti. Per i lotti edificabili che dovessero risultare marginalmente interessati dalla classe geologica IIIa o comunque contigue a zone di territorio così classificate, gli interventi ammessi dal Piano dovranno essere realizzati quanto più possibile distanti dal margine della zona IIIa, nel rispetto delle disposizioni urbanistico-edilizie stabilite per l'area d'intervento. Nelle aree destinate a servizi e comprese nella classificazione geologica IIIa sono

consentiti unicamente usi di superficie (aree verdi e parcheggi) escludendo la possibilità di edificare strutture fisse al suolo.

- (5) Per gli interventi nelle aree ricadenti nelle fasce A e B del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico) si richiamano i disposti dell'art. 39 delle Norme di Attuazione del PAI.
- (6) Altre prescrizioni:
- a) per le recinzioni totalmente a giorno in paletti e rete metallica su cordoli di fondazione di altezza non superiore a 30 cm. le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono ridotte a m. 5;
 - b) non é ammessa la copertura di corsi d'acqua, principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.
 - c) le opere di attraversamento stradale su corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche della portata di massima piena. Tali verifiche, ad esclusione di quelle relative ai canali di irrigazione, dovranno comunque raddoppiare le portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido. La larghezza dell'opera di attraversamento non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.
 - d) nel caso di rifacimento di tratti intubati gli alvei devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non é fattibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili ed, ove occorra, transitabili;
 - e) non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
 - f) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- (7) Inoltre, in generale, e soprattutto in merito alla stabilità dei versanti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 1) Ogni tipo di intervento riguardante il suolo, sull'intero territorio comunale deve rispettare la normativa vigente ed in particolare il D.M. 11-03-88 ed ogni sua successiva modifica o integrazione.
 - 2) In sede esecutiva ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari dovrà essere subordinato ad indagine relative alla regimazione delle acque piovane ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Dovranno essere accuratamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale). Il progetto dovrà dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.

- 3) Nella progettazione di esecuzione di ogni parte di intervento che riguarda in qualche modo il suolo dovranno essere tenute in debito conto tutte le tipologie di dissesto possibili. In fine le perizie geologiche dovranno dimostrare che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.
È comunque fatto divieto assoluto di eseguire interventi edificatori (fatti salvi gli interventi di sistemazione idrogeologica di manutenzioni e di restauro di edifici) in tutte le aree, definite dalla Relazione Geologica o da future determinazioni, come "aree di frana" o "aree di dissesto" ed in tutte le aree in cui si è a conoscenza di avvenuti dissesti.
- (8) Ove ricorra il caso, aree di dissesto o esondabili attualmente non previste dal P.R.G. vengono delimitate con Deliberazione Consigliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 55 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

- (1) Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- (2) Per la creazione di accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali si richiama l'articolo 28 della L.R. 56/77.
- (3) Gli interventi sulla viabilità in regione Ribes relativi al tratto di strada interna alle zone Pe1, Pe3 e Pn1 dovranno essere concordati con i competenti servizi provinciali.
- (4) L'asse stradale che continua il tratto di strada di cui al 3° comma precedente, dalla rotatoria a nord delle aree produttive al confine comunale, assume valore esclusivamente indicativo quale corridoio di salvaguardia per l'infrastruttura prevista nel PTC provinciale.

Art. 56 - Accessi controllati

- (1) Ove sia indicato dal P.R.G.I. o dagli strumenti attuativi, il vincolo di accesso controllato, non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici.

Art. 57 - Disposizioni in materia di beni culturali e ambientali
(D.leg.vo 29/10/99 n. 490 - art 24 della L.U.R.)

- (1) Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29/10/99 n. 490:
- (già legge 1/6/19-19 n. 1089), circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
 - (già legge 1497/1939) ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939, o assoggettate in futuro ai sensi del D.Lgs sopraccitato, sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 e L. R n. 20/89 e s.m.i.
- (2) Gli interventi da eseguire sugli edifici che il piano regolatore identifica di interesse storico-artistico-documentario in zona Pe1 sono sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali (art. 91bis della LUR).

Art. 58 - Vincolo ai sensi della L. 1497/1939

Titolo IV - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEI P.R.G.I.

Capo IV.I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 59 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Reg. Generale

- (1) Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
- a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento dei titoli abilitativi all'attività edilizia di cui al Titolo II del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia.
- (2) L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.I. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma di attuazione, adottato da Comuni singoli o riuniti in Consorzio.
- Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77.
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
 - 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 78 n° 457; e art.41/Bis della L.R. 56/77 e success. modifiche.
 - 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata.
 - 5) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.
- (3) Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.I.
- (4) In sede di formazione del Programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.
- (5) In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.
- (6) Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n° 56/77.

Art. 60 - Il Programma di attuazione

- (1) Il Programma di attuazione è adottato e approvato con le procedure di cui

all'art. 37 della L.R. 56/77, ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della predetta Legge Regionale.

- (2) Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:
 - a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G.I. nell'arco di validità del programma.
 - b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3.
 - c) la eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.I.
- (3) Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione della Giunta Municipale.
- (4) Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.
- (5) L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. n° 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n° 10/77.
- (6) Si richiama in particolare il contenuto integrale dell'art. 33 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Art. 61 - Norme generali per l'attività edilizia

L'attività edilizia nel complesso è normata dalla Parte I del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentate in materia edilizia) il cui contenuto è qui richiamato per intero.

In particolare si richiamano, in quanto di più frequente e corrente utilizzo, i contenuti dei seguenti artt.

- art. 1- ambito di applicazione delle norme
- art. 3 - definizioni degli interventi edilizi in parte (per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente) già riportate nella forma vigente al precedente Titolo III delle presenti norme.
- art. 6 - Attività edilizia libera
- Titolo II- Capo II - PERMESSO DI COSTRUIRE
- Titolo II- Capo III- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- Titolo III - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI
- Titolo IV - VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA, RESPONSABILITA' E SANZIONI

Art. 62 - Normativa tecnica per l'edilizia

La normativa tecnica nel complesso è normata dalla Parte II del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentate in materia edilizia) il cui contenuto è qui richiamato per intero.

Art. 63 - Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi

- (1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri urbanistici ed edilizi fissati dalle presenti norme e nell'allegato quadro sinottico.
- (2) Ai fini della determinazione delle quantità edificabili gli indici sono applicati nel seguente modo:
 - A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria,
 - a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.In tal caso gli indici fondiari quando definiti, determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.
 - B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
 - C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera D): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
 - D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto o di impianto esistente confermato: le quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici di utilizzazione per le superfici relative.
 - F) Interventi in aree predestinate al recupero edilizio-produttivo: i particolari valori parametrici relativi sono fissati nell'art. 22.
 - G) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.
 - H) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- (3) Nei casi in cui vengono prescritti sia indici volumetrici che di superficie, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.
- (4) L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie

(S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 64 - Capacità insediativa

- (1) Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica di singoli interventi e/o di ambiti di piani esecutivi, si assume che ad ogni abitante insediabile corrisponde mediamente il valore di 220 mc.

Art.64 bis - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria. Distribuzione di carburante

- (1) I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, ed i complessi per la distribuzione e trasformazione dell'energia, come cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di pompaggio e simili, sia di superficie che di sottosuolo, saranno sempre ammissibili in ogni zona di P.R.G. e potranno essere realizzati con la superficie, il volume e l'altezza adeguati alla funzione. Quando tali opere non abbiano carattere provvisorio o comunque temporaneo, dovranno essere realizzate con forma e materiali per quanto possibile in accordo con l'ambiente.
- (2) Quando tali manufatti assumano la caratteristica di veri e propri edifici (con volumi chiusi, sup. coperta, ecc.) essi dovranno rispettare le norme sulle distanze previste dal P.R.G.I. e dalle presenti norme. Qualora invece non abbiano le caratteristiche di fabbricato o siano totalmente interrati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile per quanto riguarda distanze da edifici e confini. La distanza dai confini stradali non sarà inferiore a mt 1,00.
- (3) Sono salve e prevalgono comunque le disposizioni normative eventualmente vigenti per i singoli impianti.
- (4) Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, salvo il N.O. degli Enti interessati (Provincia, Regione, ANAS, ecc.). Uguali modalità saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante che saranno ammessi solo nelle zone agricole e lungo strade statali o provinciali.

Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo V. 1 - NORME FINALI

Art. 65 - Deroghe

- (1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente ai volumi edificabili, al rapporto di copertura, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.
- (2) È altresì ammessa deroga alla destinazione di uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.
- (3) I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 Dicembre 1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 66 - Norme in contrasto

- (1) Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.I. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
- (2) Nel caso vengano riscontrati errori materiali o contrasti fra diversi enunciati delle presenti norme o fra queste e gli elaborati grafici e/o tabelle di Piano, e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio, le relative correzioni degli errori materiali nonché gli atti che eliminano i contrasti di cui sopra non costituiscono variante al P.R.G.I. vigente e sono sottoposti alle modalità operative previste al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. Nei casi più semplici di contrasti fra i contenuti delle tavole e delle presenti norme riguardanti distanze da strade o ampiezza e definizione di vincoli vari o altri dettagli a questi assimilabili, le prescrizioni delle norme prevalgono sulle tavole di qualsiasi tipo e le norme e parametri riportati nel testo delle norme prevalgono su quelli riportati in tabelle.
- (3) Qualora vi sia contrasto di lettura fra tavole in scala diversa, prevalgono le prescrizioni delle tavole di maggiore dettaglio. Quando il contrasto non sia riconducibile a fattori grafici collegabili con il minore dettaglio della tavola si ricorrerà alla correzione con la procedura di cui al comma precedente, ove applicabile.

Capo V.2 - NORME TRANSITORIE

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Capo 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - <u>Oggetto delle norme</u>	1
Art. 2 - <u>Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.I.</u>	1
Art. 3 - <u>Elaborati costituenti il P.R.G.I.</u>	1
Capo 1.2 - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI	3
Art. 4 - <u>Natura delle norme</u>	3
Art. 5 - <u>Definizioni: Parametri urbanistici</u>	3
Art. 6 - <u>Definizioni: Parametri edilizi</u>	4
Art. 7 - <u>Definizioni: opere di urbanizzazione</u>	5
Titolo II - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO	6
Capo II.1- CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	6
Art. 8 - <u>Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento</u>	6
Capo II.2 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI	7
Art. 9 - <u>Aree per servizi pubblici</u>	7
Art. 10 - <u>Aree di verde pubblico attrezzato</u>	7
Art. 11 - <u>Variazioni delle destinazioni specifiche</u>	8
Capo II.2bis - AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE	9
Art. 12 - <u>Area per attrezzature turistiche e ricettive</u>	
CAPO II.3 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	10
Art. 13 - <u>Interventi e destinazioni d'uso ammesse. Disposizioni generali</u>	10
Art. 14 - <u>Aree residenziali di recupero</u>	11
Art. 15 - <u>"Aree residenziali di recupero - Modificazioni della destinazione d'uso"</u>	14
Art. 16 - <u>Aree a capacità insediativa esaurita</u>	16
Art. 17 - <u>Aree a verde privato</u>	17
Art. 18 - <u>Aree di completamento e di nuovo impianto</u>	18
Art. 18bis - <u>Aree destinate a residenze per fini speciali: assistenziali-ricettive (AS)</u>	21
Art. 18ter – Prescrizioni di carattere ambientale	22
Capo II.4 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	25
Art. 19 - <u>Aree destinate ad impianti produttivi. – Generalità</u>	25
Art. 20 - <u>Aree ed impianti produttivi esistenti confermati</u>	26
Art. 21 - <u>Aree di impianti esistenti non confermati</u>	27
Art. 22 - <u>Aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo</u>	
Art. 22 bis - <u>Aree produttive di completamento</u>	28
Art. 23 - <u>Aree produttive di nuovo impianto</u>	29
Art. 23bis - <u>Commercio al dettaglio in sede fissa</u>	30

Capo II.5 - <u>AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO</u>	34
Art.24 - <u>Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica</u>	34
Art. 24bis - <u>Aree Nuclei Rurali (NR)</u>	36
Art. 25 - <u>Aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli</u>	38
Art. 26 - <u>Aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli con vincolo specifico di tipologia edilizia</u>	
Art. 27 - <u>Area a parco naturale</u>	38
Art. 28 - <u>Aree di verde privato</u>	38
Art. 29 - <u>Edifici di carattere monumentale ed aree d'ambito</u>	39
Art. 30 - <u>Edifici singoli con vincolo monumentale</u>	39
Art. 30bis - <u>Beni culturali ed ambientali</u>	39
Capo II.6 - <u>ALTRE DESTINAZIONI</u>	40
Art. 31 - <u>Aree di rispetto</u>	40
Art. 32 - <u>Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto</u>	41
Titolo III - <u>TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO</u>	47
Capo III.1 - <u>TIPI DI INTERVENTO</u>	47
Art. 33 - <u>Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e prescrizioni per l'inserimento ambientale di nuovo edifici e man.</u>	47
Art. 34 - <u>Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente</u>	48
Art. 35 - <u>Manutenzione ordinaria</u>	49
Art. 36 - <u>Manutenzione straordinaria</u>	50
Art. 37 - <u>Interventi di restauro (e risanamento conservativo)</u>	50
Art. 38 - <u>Restauro monumentale</u>	50
Art. 39 - <u>Restauro</u>	51
Art. 40 - <u>Interventi di ristrutturazione edilizia</u>	52
Art. 41 - <u>Ristrutturazione di tipo A</u>	53
Art. 42 - <u>Ristrutturazione di tipo B</u>	54
Art. 43 - <u>Interventi di ristrutturazione urbanistica</u>	54
Art. 44 - <u>Interventi di demolizione senza ricostruzione</u>	54
Art. 45 - <u>Interventi di demolizione con ricostruzione vincolata</u>	54
Art. 46 - <u>Riqualificazioni strutturali e formali</u>	55
Art. 47 - <u>Interventi su edifici recenti</u>	55
Art. 48 - <u>Interventi di completamento e/o nuovo impianto</u>	55
Art. 48 bis - <u>Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà</u>	56
Art. 49 - <u>Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto</u>	57
Art. 50 - <u>Ampliamento di edifici esistenti</u>	57
Art. 51 - <u>Bassi fabbricati - autorimesse - tettoie locali interrati</u>	58
Art. 52 - <u>Aree di parcheggio per residenza ed attività terziarie</u>	59

Capo III.2 - VINCOLI DI INTERVENTO	61
Art. 53 - <u>Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale</u>	61
Art. 54 - <u>Vincoli di rischio geologico ed idrogeologico</u>	61
Art. 55 - <u>Opere in aree attigue a strade provinciali e statali</u>	64
Art. 56 - <u>Accessi controllati</u>	64
Art. 57 - <u>Disposizioni in materia di beni culturali e ambientali</u> (D.leg.vo 29/10/99 n. 490)	65
Art. 58 - <u>Vincolo ai sensi della L. 1497/1939</u>	
Titolo IV - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEI P.R.G.I.	66
Capo IV.I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI	66
Art. 59 - <u>Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del PRG</u>	66
Art. 60 - <u>Il Programma di attuazione</u>	66
Art. 61 - <u>Norme generali per l'attività edilizia</u>	67
Art. 62 - <u>Normativa tecnica per l'edilizia</u>	67
Art. 63 - <u>Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi</u>	68
Art. 64 - <u>Capacità insediativa</u>	69
Art. 64 bis - <u>Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria.</u> <u>Distribuzione di carburante</u>	69
Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE	70
Capo V. 1 - NORME FINALI	70
Art. 65 - <u>Deroghe</u>	70
Art. 66 - <u>Norme in contrasto</u>	70
Capo V.2 - NORME TRANSITORIE	