

Alle CC n° 51/2008

COPIA

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

CITTA' DI SAN MAURO TORINESE



L.P.R. 05/12/1977 N.56 E S.M.I.

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 142-3494 DEL 18/02/1986

VARIANTE N. 7 AL P.R.G.C.

**AI SENSI DELL'ART. 6 DEL D.LGS 114/1998 E DELL'ART. 4 DELLA
REGIONALE SUL COMMERCIO, IN CONFORMITA' ALLE
PROCEDURE STABILITE DALL'ALLEGATO A ALLA D.C.R. N°
563/13414 DEL 29.10.1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED
INTEGRAZIONI.**

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ESTENSIONE URBANISTICA

arch. Pier Giorgio Turi

INDAGINE GEOLOGICA

dott. geol. Edoardo Rabajoli

Adeguamento al d.lgs 114/98

Arch. Terenzio Ferraris

Inarco Studio Associato

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIO

geom. Giuseppe Enrico

SETTEMBRE 2008

AVVERTENZE

**LE MODIFICAZIONI ALLE VIGENTI NORME DI
ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. SONO RIPORTATE IN
NERETTO.**

**LE MODIFICAZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE 4
SONO RIPORTATE IN CARATTERE CORSIVO**

INDICE

1 - NORME GENERALI

- 1.1 - Definizione dello strumento urbanistico
- 1.2 - Estensione del P.R.G.
- 1.3 - Validità del P.R.G.
- 1.4 - Adeguamento alla disciplina urbanistico edilizia
- 1.5 - Distretti urbanistici
- 1.6 - Criteri per le trasformazioni ammissibili
- 1.7 - Standard urbanistici
- 1.8 - Attuazione del piano
- 1.9 - Asservimento di aree ad edifici preesistenti

2 - DEFINIZIONI

- 2.1 - Tipi di intervento
- 2.2 - Destinazioni d'uso
- 2.3 - Parametri per gli interventi urbanistici ed edilizi
- 2.4 - Caratteristiche delle nuove strade
- 2.5 - Allineamenti di fabbricazione rispetto alle sedi viarie
- 2.6 - Recinzioni

3 - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER CATEGORIE DI AREE

3.1 - Aree di antico impianto

3.1.1 - Nucleo storico principale (NPC1)

3.1.2 - Nucleo storico secondario (NSC1)

3.1.3 - Nuclei storici secondari (NSC2, NSC3, NSC4, NSC5, NSC6, NSS1, NSS2, NSS3)

3.1.4 - Insediamenti isolati di interesse storico od ambientale

3.2 - Aree con edificazione consolidata recente o in corso di attuazione (CNC1, CNC2, CNC3, CNC4, CNC5, CNC6, CNS2, CNS3, CNS4, CNS5, CNS6, CNS7, CNS8, CNS9)

3.3 - Aree con edificazione consolidata recente o in corso di attuazione (CNO2)

3.4 - Aree di riordino e completamento (RIO1, RIO5)

3.5 - Aree di riordino e completamento (RIO3, RIO4)

3.6 - Area di completamento con piano esecutivo in corso (CMC1)

3.7 - Area di nuovo impianto (NIS1)

3.8 - Area di nuovo impianto (NIS2)

3.9 - Area di nuovo impianto (NIS3)

3.10 - Area di nuovo impianto (NIO1)

3.11 - Area di completamento (CMP1)

3.12 - Aree di impianto consolidato (CNS1, CNO1)

3.13 - Area di riordino e completamento (RIO1)

3.14 - Area di riordino e completamento (RIO2)

3.15 - Aree di ristrutturazione urbanistica (RUC1, RUC2, RUS1)

3.16 - Area di ristrutturazione urbanistica (RUP1)

3.17 - Aree per attrezzature e servizi (AS)

3.18 - Aree per attività agricole (AC1, AC2, AC3, AP1, AP2)

3.19 - Aree per servizi e attrezzature pubbliche-standard

3.20 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale: parchi pubblici urbani e comprensoriali (PU)

3.21 - Attività estrattive

4 - NORME SPECIALI E TRANSITORIE

5 - *DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA DEGLI INSEDIAMENTI*

2.0 - *Norme generali di tutela*

3.0 - *Classi di rischio idrogeologico*

4.0 - *Zone sottoposte a classificazione geologica*

ALLEGATO

Testo degli articoli 7 e 16 delle norme del P.S.F.F.

6 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

6.1 Norme generali

6.2 Zone di insediamento commerciale

6.3 Regolamentazione dello sviluppo commerciale

6.4 Criteri di incompatibilità ambientale

6.5 Interventi per la valorizzazione ed il potenziamento degli insediamenti commerciali

6.6 Definizioni superfici di vendita

6.7 parcheggi

1 - NORME GENERALI

1.1 - DEFINIZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il presente strumento urbanistico costituisce variante generale al Piano Regolatore Generale Comunale di San Mauro Torinese, adottato con deliberazione consiliare n° 95 in data 28/5/1973, e successivamente modificato ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 8306/78 in data 11/12/78.

Tale variante, per semplicità indicata successivamente P.R.G., è redatta in conformità ai disposti della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi dell'art. 17 della stessa legge.

1.2. - ESTENSIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale, con le destinazioni d'uso, con i tipi e le modalità di intervento ed ogni altra disposizione contenuta nelle presenti norme e negli elaborati grafici, estende la sua efficacia all'intero territorio comunale.

1.3. - VALIDITA' DEL P.R.G.

Il presente P.R.G. ha validità decennale a partire dalla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto preliminare. Dalla stessa data dispiegano efficacia le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della legge R.P. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Con l'approvazione del Piano Territoriale il P.R.G. verrà adeguato alle previsioni dimensionali o strutturali in esso indicate ed ai sensi dell'art. 82 della legge R.P. 56/77.

1.4. - ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

L'approvazione del presente P.R.G. comporta l'abrogazione del P.R.G.C. vigente e delle disposizioni e norme locali che risultano in contrasto. Così pure il Regolamento Edilizio e di Igiene conserva efficacia, per quanto non in contrasto con le norme del presente P.R.G.

1.5. - DISTRETTI URBANISTICI

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in "distretti urbanistici" in riferimento ai quali viene assicurata e verificata la equilibrata dotazione di aree per servizi sociali e per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui agli artt. 11 e 21 della L.R. 56/77.

I distretti, la cui delimitazione è riportata nelle tav. in scala 1:2000 e 1:5000 sono così individuati:

- distretto 1, zona Centro, S. Anna, Pescatori;
- distretto 2, zona Sambuy;
- distretto 3, zona Oltrepo;
- distretto 4, zona Pescarito.

Per ciascun distretto il piano individua quantità e tipo di aree per servizi ed attrezzature rispetto alle quali vengono verificati gli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, secondo le modalità previste al successivo paragrafo 1.7.

1.6 - CRITERI PER LE TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI RISPETTO ALLA DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE, PRIMARIE E SECONDARIE, EFFETTIVAMENTE FRUIBILI.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentiti dal P.R.G. e subordinati a concessione edilizia, sono ammissibili, in ordine ai requisiti di urbanizzazione, quando siano rispettate le seguenti condizioni:

1 - esistano e siano agibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1), comma a), b) - con esclusione degli spazi di sosta e parcheggio a livello di quartiere - c), d), e), g), dell'art. 51 della L.R. 56/77, con le caratteristiche e nelle quantità specificate per ciascun tipo di area insediativa nel successivo paragrafo 1.7 e nelle tavole di P.R.G.

La condizione è da considerare soddisfatta anche quando esiste la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune nel P.P.A. approvato o vi è l'impegno dell'operatore interessato di procedere all'esecuzione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione delle opere per le quali viene richiesta concessione.

2 - esistano e siano disponibili le aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, con le modalità e nei limiti fissati per ciascun servizio e per ciascun distretto nel successivo paragrafo 1.7 e nelle tavole di P.R.G. A tal fine sono da ritenere equivalenti le aree in uso o in proprietà degli Enti preposti all'attuazione e/o gestione di detti servizi e le cui opere siano già state eseguite in misura adeguata alle esigenze, al momento in cui viene operata la valutazione; le aree la cui cessione sia prevista contestualmente al rilascio della concessione e la cui attrezzatura avvenga contestualmente alla realizzazione delle opere per le quali viene richiesta la concessione; le aree di cui sia stata predisposta l'acquisizione per la realizzazione delle attrezzature mediante specifici programmi o la cui acquisizione sia inserita nel PPA o la cui dismissione sia prevista nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi approvati.

1.7 - STANDARD URBANISTICI

Le tavole in scala 1:2000 del presente P.R.G. e le relative tabelle precisano per ogni distretto di urbanizzazione, e per l'intero territorio comunale, l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, in conformità agli standard prescritti dai citati articoli nella seguente misura minima:

1) per gli insediamenti residenziali:

- 2,5 mq/ab per asili nido e scuole materne
- 2,75 mq/ab per scuole elementari
- 1,75 mq/ab per scuole medie dell'obbligo

- 7 mq/ab complessivi per l'istruzione

- 3 mq/ab per attrezzature di interesse comune (sociali, religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative)
- 2,5 mq/ab verde attrezzato per il gioco
- 4,5 mq/ab verde e parchi di distretto
- 5,5 mq/ab verde sportivo

-
- 12,5 mq/ab complessivi per il verde
 - 1,5 mq/ab per sosta veicolare di distretto
 - 1 mq/ab per sosta veicolare generale

- 2,5 mq/ab complessivi per parcheggi

- 25 mq/ab totale complessivo standard servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

- 1,5 mq/ab per attrezzature per istruzione superiore all'obbligo
- 1 mq/ab per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere
- 15 mq/ab per parchi pubblici urbani e comprensoriali

- 17,5 mq/ab totale complessivo standard servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

2) per gli insediamenti produttivi in aree di nuovo impianto:

- 10% sup. tot. di aree per parcheggi
- 10% sup. tot. di aree verdi, servizi sociali e attrezzature

varie

- 20% sup. tot. totale complessivo

3) per gli insediamenti terziari in aree di nuovo impianto o di trasformazione:

- 50% sup. lorda pav. di aree per parcheggi
- 50% sup. lorda pav. di aree verdi, servizi sociali e attrezzature integrative.

Per gli insediamenti commerciali vedi art. 6.5

Tali prescrizioni sono applicabili specificamente alle aree di cui agli articoli 3.15 e 3.16 delle presenti norme ed in tutte le altre aree del P.R.G.C. in cui sono consentite tali destinazioni d'uso.

Tali standard potranno, in sede attuativa, essere riarticolati in modo da dar luogo anche a sistemi opportunamente aggregati o funzionalmente complementari, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun servizio, a livello comunale.

1.8. - ATTUAZIONE DEL PIANO

Ai sensi dell'art. 13 della L. 10/77, l'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), formati nei termini e con le modalità fissati dagli artt. 33, 34, 35, 36, 37 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Nel caso in cui i fabbisogni di aree per servizi, considerati i fabbisogni pregressi, non possano essere completamente soddisfatti nel periodo di validità del programma, gli interventi dovranno essere previsti in modo che siano garantite le seguenti condizioni:

a) sia assicurata la piena copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dagli interventi ammessi, siano essi di nuovo impianto, di ristrutturazione, di cambiamento di destinazione d'uso;

b) sia assicurata la progressiva eliminazione delle carenze prevedendo una quota addizionale di aree per servizi congruente alle esigenze prioritarie dei diversi distretti e secondo una progressione di più lungo orizzonte, articolata in una successione di programmi pluriennali. A tal fine il Programma dovrà assicurare una quota addizionale di aree per servizi non inferiore a quella determinata applicando la seguente formula:

$$qa = fp : (it : ip) \times 0,25$$

dove qa è la quota addizionale di aree per servizi, fp è il fabbisogno pregresso di aree per servizi sociali e attrezzature in insediamenti residenziali a livello comunale, riconosciuto al momento di adozione del P.R.G., it è l'incremento totale della capacità insediativa prevista dal P.R.G., ip è l'incremento della capacità insediativa previsto dal Programma.

1.9 - ASSERVIMENTO DI AREE AD EDIFICI PREESISTENTI

In tutto il territorio comunale, se i lotti edificabili per interventi di nuova costruzione sono risultanti dal solo frazionamento catastale, non inserito in atto notarile, in data successiva all'adozione della delibera programmatica, oppure da atti in data successiva all'adozione del progetto preliminare di P.R.G., devono risultare rispettati, per le aree residue asservite a preesistenti edifici, l'indice di densità fondiaria ed il rapporto di copertura fissati per le aree libere da esse scorporate. I volumi e le superfici coperte relativi a tali edifici verranno calcolati secondo le prescrizioni del successivo paragrafo 2.3. In presenza di piani urbanistici esecutivi di riordino o completamento comprendenti edifici preesistenti, la loro volumetria andrà scomputata dal volume massimo realizzabile, determinato applicando i prescritti indici di edificabilità territoriale o fondiaria ed analogamente la superficie massima copribile andrà ridotta della parte già coperta dai fabbricati preesistenti.

2 - DEFINIZIONI

2.1. - TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 13 della legge R.P. 56/77 il presente P.R.G. articola gli interventi ammissibili per le varie aree suscettibili di trasformazione

urbanistica ed edilizia nel rispetto delle seguenti definizioni, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di strumenti urbanistici esecutivi in relazione alle peculiarità delle situazioni:

- manutenzione ordinaria

sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; consistono di norma nelle operazioni di: tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci - riparazione di infissi, grondaie, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni - sostituzione di infissi, pavimenti e rivestimenti interni ed esterni - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnologici e opere di allacciamento a pubblici impianti;

tali opere non devono comportare la realizzazione di nuovi locali, l'ampliamento di quelli esistenti, modifiche alle strutture o all'organismo edilizio o alle caratteristiche originarie degli elementi esterni dell'edificio.

- manutenzione straordinaria

sono 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, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e l'aumento del numero dei locali utili o abitabili, non vengano variate posizione e forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali, posizione, tipo e pendenza delle coperture; tali interventi sono subordinati ad autorizzazione del Sindaco.

Gli interventi sono invece subordinati a concessione, potendone derivare maggiore carico urbanistico sui servizi e le infrastrutture, nei casi in cui: le opere riguardino edifici non più in uso - le opere presuppongano la riclassificazione della categoria o della classe catastale - le opere presuppongano la modifica della destinazione d'uso in atto della unità immobiliare o dell'edificio - le opere interessino edifici sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1497/39 o 1089/39 o di cui all'art.9 della legge R.P. 56/77.

- restauro e risanamento conservativo

sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di "restauro" prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti e senza modificazioni

delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.

Gli interventi di "risanamento conservativo" prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto: 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. da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne; la sostituzione ove necessaria degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli originari - la introduzione di impianti e la creazione di locali necessari all'uso attuale - la eliminazione di aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza - il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione di volte e di solai interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità e ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per porzioni degradate limitate; non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, nè nella quota di gronda e di colmo delle coperture se non per marginali rettifiche di allineamento, che non alterino il complessivo andamento delle coperture; le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare solo elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili; non sono consentite alterazioni della tipologia edilizia o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- ristrutturazione edilizia

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

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

Sono previsti i seguenti tipi di ristrutturazione:

a) ristrutturazione di tipo A.

Sono gli interventi che hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati e delle caratteristiche della copertura nonché dell'apparato decorativo;
- conservazione dell'impianto strutturale originario, anche con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.

E' permesso:

- realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
- modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
- introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio.

b) ristrutturazione di tipo B.

Oltre a quanto stabilito e permesso per gli interventi di tipo A è consentito:

- recuperare alla destinazione d'uso abitativa i volumi chiusi da murature estese almeno su tre lati (fienili, stalle e similari con struttura in muratura costruiti in conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro realizzazione), di carattere permanente, nell'ambito della sagoma dell'edificio. I volumi costituenti corpi separati dal fabbricato principale ma nel rispetto comunque dei suoi caratteri architettonici ed ambientali potranno essere recuperati a destinazione accessoria dell'abitazione;
- variare la quota di imposta e di colmo delle coperture in misura modesta e comunque strettamente necessaria per raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili in caso di volumi esistenti e purchè non si alteri la ricorrenza di quota di gronda e di colmo, ove più basse, di edifici adiacenti ai latitanti;
- innalzare la quota di imposta e di colmo delle coperture per non più di m 1 per migliorie funzionali o strutturali, (esclusi il nucleo storico principale NP.C1 e i nuclei storici secondari) che non consentano comunque il raggiungimento dei requisiti di abitabilità dei locali sottostanti, purchè la distanza tra edifici confrontanti, dopo la sopraelevazione, sia almeno pari al ribaltamento del più alto e purchè non si alteri la ricorrenza della quota di gronda, ove più bassa, degli edifici adiacenti ai latitanti; la forma dei tetti, se modificata rispetto a quella originaria, dovrà consentire il rispetto della confrontanza minima sopraindicata;
- sostituire i solai modificandone la quota, senza incremento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio, ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili;
- sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma e dell'allineamento, a meno di adeguamento ai sensi della legge 9/1/1989, n° 13, nel rispetto delle distanze dai confini e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme, previa presentazione di perizie sulla instabilità delle strutture asseverate dall'ufficio tecnico comunale o nei casi di ordinanza di demolizione da parte dell'Autorità comunale;
- recuperare a destinazione accessoria all'abitazione i locali sottotetto, per i quali sono consentiti l'apertura di lucernari a raso delle falde o l'inserimento di abbaini (con foggia e materiali giudicati coerenti con i caratteri del fabbricato e tali da assicurare continuità architettonica con gli edifici contigui, a parere della commissione igienico edilizia) con dimensione di 0,9 mq. di superficie finestrata, purchè la superficie finestrata complessiva sia inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento dei locali stessi o comunque tale da non assicurare, a norma delle leggi e dei regolamenti

vigenti, i requisiti di abitabilità. I limiti suddetti ad eccezione dei requisiti di abitabilità, possono non essere osservati quando la coerenza architettonica con edifici contigui o con abbaini preesistenti imponga caratteristiche dimensionali diverse.

Contemporaneamente agli interventi previsti si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio.

c) ristrutturazione di tipo C.

Oltre a quanto stabilito e permesso per gli interventi di tipo A e B è consentito:

- aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio, anche mediante modesti incrementi di volume in senso orizzontale all'interno della sagoma esistente;
- ampliare i fabbricati per migliorie igieniche e funzionali, fino ad un massimo di 50 mc., da realizzarsi una-tantum nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

- Demolizioni

gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici o manufatti esistenti. Gli interventi di demolizione, non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento o comunque ad essi preordinati, sono soggetti ad autorizzazione, purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 e 1497/1939.

Gli interventi di demolizione comunque preordinati ad altri tipi di intervento, devono essere valutati in modo unitario e la realizzazione è subordinata al rilascio di una unica concessione e sono soggetti alle modalità e procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

- Interventi edilizi di nuova costruzione.

sono gli interventi su aree inedificate o di sostituzione, di ampliamento, di sopraelevazione, di fabbricati esistenti.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni appresso precisate, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio vigente: la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m, anche quando una sola parete sia finestrata; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore ad 1/2 dell'altezza della nuova costruzione da erigersi, con un minimo di 5 metri ma è ammessa distanza inferiore nel caso di accordo con i proprietari confinanti che si impegnino a mantenere comunque una distanza minima tra i fabbricati pari a 10 metri; nell'ambito di un piano esecutivo, la distanza della nuova costruzione dai confini dell'area da dismettere al Comune non potrà essere inferiore a m 5; è ammessa la costruzione a confine se preesiste parete in confine non finestrata ed il fabbricato venga realizzato all'interno della sagoma della preesistenza; in caso di superamento delle dimensioni di tale sagoma, le parti sporgenti od incumbenti del nuovo fabbricato dovranno essere

realizzate nel rispetto delle prescrizioni per le nuove costruzioni di cui al presente comma, previo assenso del confinante; sono ammesse distanze inferiori fra gli edifici la cui realizzazione avvenga nell'ambito e secondo le prescrizioni di un piano urbanistico esecutivo; è ammessa distanza inferiore dai confini nel caso di interventi nell'ambito del perimetro e dell'altezza dell'edificio esistente, previo accordo con i proprietari confinanti; i corpi di fabbrica totalmente interrati possono essere realizzati a confine, mentre i bassi fabbricati di altezza non superiore a 1,20 dal piano di campagna sistemato dovranno osservare una distanza dal confine pari almeno a metri 1,50 salvo assenso del confinante e quelli di maggior altezza dovranno rispettare le distanze in precedenza specificate.

- Ristrutturazione urbanistica.

sono gli interventi volti 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.

- Completamento.

sono gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere (fabbricati, servizi e infrastrutture) su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed infrastrutturate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planimetriche degli edifici.

- Nuovo impianto.

sono gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, di dimensioni e caratteristiche tali da richiedere la costituzione di un nuovo impianto urbanistico, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dalle presenti norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di cui alla lettera e) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n° 56/77, e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, contestuale alla deliberazione di approvazione del P.P.A. e relativa agli interventi in esso inclusi.

2.2 - DESTINAZIONI D'USO.

Le destinazioni d'uso cui fanno riferimento le prescrizioni operative di P.R.G. per la disciplina dell'uso del suolo dal punto di vista delle attività prescritte, ammesse o escluse sono suddivise nel modo seguente:

- **residenza**: riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari; **quali commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi**

di vicinato, rientrano in questa categoria, le attività artigianali, i pubblici esercizi, e le attività terziarie al servizio della persona.

- terziario: riguarda le attività commerciali, direzionali, di servizio privato e pubblico e gli usi ad essi complementari;

- artigianato produttivo o di servizio: riguarda attività di modeste dimensioni di lavorazione e trasformazione di materie o di prestazione di servizi, nonché gli usi ad esse complementari;

- industria: riguarda le attività relative al processo di produzione industriale di consistente dimensione e gli usi ad esse complementari;

- agricoltura: riguarda le attività di utilizzazione dei suoli a fini agricoli, silvo-pastorali, zootecnici e gli usi ad essi complementari;

- servizio pubblico: riguarda le attività di prestazione di servizi sociali e di uso del territorio di carattere generale e pubblico o di interesse pubblico.

2.3. - PARAMETRI PER GLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

1) Superficie fondiaria: è la superficie del lotto misurata al netto delle aree destinate alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici ed al lordo degli spazi aperti al pubblico transito ma di proprietà privata.

2) Indice di densità o di edificabilità fondiaria: è il rapporto tra il volume costruito o costruibile del o dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza; si esprime in mc/mq.

3) Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra la superficie lorda di solaio sviluppata (compresi i piani interrati e seminterrati con destinazioni diverse dal parcheggio veicolare) dal o dai fabbricati costruiti o costruibili e la superficie fondiaria di pertinenza; si esprime in mq/mq.

4) Rapporto di copertura: è il rapporto tra la superficie coperta o copribile del o dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza; si esprime in valore percentuale.

4 bis) Superficie coperta: è l'area della proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio o degli edifici principali ed accessori, con esclusione delle sporgenze (balconi, cornicioni e gronde) non superiori a metri 2,00 delle pensiline a copertura degli accessi, delle autorimesse esterne al massimo m 1,20 e delle vasche o piscine esterne.

5) Superficie territoriale: è la superficie lorda di un'area comprendente sia il o i lotti edificabili sia le aree destinate alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici.

6) Indice di densità o di edificabilità territoriale: è il rapporto tra il volume costruito o costruibile del o dei fabbricati e la superficie territoriale dell'area interessata; si esprime in mc/mq.

7) Volume edilizio: è costituito dal volume edilizio del solido emergente da terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenuto conto quindi di eventuali sbancamenti o riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere, con questo approvati. Il computo del volume edilizio deve essere eseguito con criteri rigorosamente geometrici e lo si considera fino all'intradosso dei solai di copertura dei locali abitabili più elevati. Nel computo vengono esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche (torri di scale, ascensori, camini, ecc.), i balconi, le logge e le scale aperte, i porticati. E' pure escluso dal computo del volume il sottotetto quando abbia esclusivamente funzione e caratteristiche edilizie di volume tecnico o comprenda esclusivamente ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni e che non costituiscano unità abitative a sè stanti.

In tal caso le falde del tetto devono comunque avere pendenza non superiore di 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Non è ammesso l'inserimento di finestre e balconi nelle facciate degli edifici sopraelevati (esclusi i frontespizi) anche dove la sagoma del tetto determini una quota di imposta superiore di m 1 alla precedente.

Sui frontespizi degli edifici sopraelevati è comunque sempre preclusa la realizzazione di balconi.

Sono esclusi dal computo del volume i bassi fabbricati emergenti dalla quota media del piano di campagna sistemato per un'altezza media all'estradosso non superiore a metri 1,20, destinati ad autorimessa e con la copertura resa praticabile e pedonabile; nel caso che essi vengano sopraelevati, la loro volumetria originaria verrà tuttavia computata per intero, con i criteri in precedenza indicati.

Per edifici esclusivamente residenziali realizzati in aree sottoposte a PEEP ex lege 167/62 il computo del volume si effettua considerando il solido emergente a partire dall'intradosso del solaio di calpestio del primo locale abitabile.

8) Altezza massima dell'edificio: e' la massima fra quelle medie delle varie fronti misurate dal piano del terreno definitivamente sistemato alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio piano.

Nelle aree collinari, prossime agli argini è poste a quote più basse rispetto agli stessi, si considera convenzionalmente quale piano del terreno sistemato la quota superiore dell'argine più vicino; inoltre il piano di campagna non potrà essere innalzato oltre mt. 1,00 e l'eventuale innalzamento dovrà essere accompagnato da opportuni interventi di sostegno e di drenaggio, preceduto da una relazione geologica e geotecnica atta a dimostrare la compatibilità degli interventi stessi con l'assetto geomorfologico e le condizioni di stabilità delle aree limitrofe.

9) Per i locali abitabili l'altezza minima, fra pavimento e soffitto è di 2,70 m; in caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a 2,70 m con un minimo di 1,70 m.

10) La destinazione ad attività commerciali dei locali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare è ammessa a condizione che l'altezza minima tra pavimento e soffitto sia di m 3,00; se, tuttavia, sono accertati i requisiti di igienicità previsti dalle norme vigenti, è ammessa un'altezza inferiore, previo consenso degli organi competenti, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 19/3/1956 N° 303.

Per i locali di nuova costruzione è prescritta l'altezza minima interna di metri 3,50.

I locali commerciali di nuova costruzione o ricavati, attraverso mutamenti di destinazione d'uso, nei fabbricati esistenti, dovranno essere forniti di servizio igienico interno ai loro muri d'ambito.

11) Confrontanza è la porzione della facciata di un edificio che si sovrappone, in proiezione verticale, alla facciata dell'edificio prospiciente, misurata in altezza fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

12) Distanza è il distacco minimo che deve essere osservato nel posizionare una costruzione rispetto agli elementi di contorno considerati e si misura sulla retta orizzontale che unisce i punti più vicini tra loro di tali elementi, con esclusione di balconi, cornicioni, gronde, pensiline e scale a giorno sporgenti meno di metri 2,00.

13) Ribaltamento è la distanza minima che deve essere interposta tra le facciate di edifici confrontanti e che, in assenza di diverse indicazioni, corrisponde all'altezza massima del fabbricato più alto misurata come specificato al precedente comma 8.

2.4. - CARATTERISTICHE DELLE NUOVE STRADE

Le nuove strade o gli ampliamenti di strade esistenti sono riportati nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:2000, con indicazione delle sedi veicolari. La loro sezione, ove non precisata graficamente dal P.R.G., è pari a metri 7,00 e ad esse vanno aggiunte le sedi dei marciapiedi di metri 1,50 per lato. Eventuali riduzioni potranno essere assentite nel solo caso di mantenimento di allineamenti preesistenti. Tali prescrizioni potranno non essere osservate nel caso che comportino il restringimento di corsi d'acqua o determinino fronti di scavo o riporti di altezza superiore a m 3,00 o, ancora, il taglio di versanti in condizioni di equilibrio instabile. In questi casi, verificata l'impossibilità di realizzare tracciati alternativi, la larghezza della strada e le opere d'arte annesse dovranno derivare da un'analisi progettuale discendente da uno studio idrologico, idraulico e geotecnico sufficientemente approfondito.

2.5 - ALLINEAMENTI DI FABBRICAZIONE RISPETTO ALLE SEDI VIARIE

In assenza di piano esecutivo, in difetto di specifiche normative riferite alle singole aree di intervento ed in assenza di allineamenti in atto (per allineamento in atto si intende la linea congiungente la massima sporgenza dei muri perimetrali delle costruzioni, considerate all'altezza del piano di spicco, degli edifici insistenti su proprietà confinanti e prospicienti lo stesso ciglio stradale) l'arretramento dei nuovi fabbricati dal ciglio delle nuove strade, comprensivo dei marciapiedi, non deve essere inferiore a metri 1,5 e comunque, rispetto all'asse stradale la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fronte su strada.

L'arretramento dalle strade esistenti dovrà rispettare di norma gli allineamenti in atto. In assenza di tali allineamenti vale quanto stabilito al comma precedente.

In presenza di piano esecutivo, in difetto di indicazione di P.R.G. e in mancanza di allineamenti in atto, l'arretramento dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di metri 5.

Nelle aree per attività agricole valgono le norme del D.M. 1/4/68.

E' fatta salva in ogni caso la facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Igiene Edilizia e del Consiglio Comunale, per esigenze di decoro pubblico o per ragioni di sicurezza del traffico, di imporre la rettifica di allineamenti stradali.

2.6 - RECINZIONI

Di norma la recinzione dovrà rispettare l'allineamento in atto. In assenza di allineamento la distanza non dovrà essere inferiore a metri 1,5 dalla sede veicolare e comunque dovrà rispettare l'allineamento del marciapiede, ove esistente.

In casi particolari legati ad esigenze specifiche del sito e della viabilità, il Comune potrà fissare la posizione della recinzione ammessa entro i limiti compresi fra il ciglio strada esistente o previsto e quello indicato dal PRG per i fabbricati o determinato dal D.M. 1/4/68. I cancelli degli ingressi veicolari dovranno essere collocati ad almeno metri 4,50 dal filo della sede stradale, marciapiede compreso, in modo da consentire la formazione di una zona piana di sosta veicolare antistante il cancello stesso; in caso di impossibilità tecnica è ammessa l'automazione dell'apertura con comando a distanza. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.L. 30.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.92 n. 495 e s.m.i.

3 - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER CATEGORIA DI AREE

Il P.R.G. individua le categorie di aree in base al carattere prevalente dell'impianto urbanistico, ambientale ed edilizio e definisce le classi di

destinazioni d'uso proprie, i tipi d'intervento urbanistico, le procedure amministrative per operare le trasformazioni previste, gli ambiti a cui deve essere esteso il progetto e le prescrizioni edilizie.

3.1 - AREE DI ANTICO IMPIANTO

Il P.R.G. individua ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, le seguenti aree di antico impianto:

- Nucleo storico principale;
- Nuclei storici secondari;
- Insediamenti isolati di interesse storico od ambientale.

Considerata la condizione di degrado edilizio e/o urbanistico che caratterizza di norma i complessi edilizi nelle aree in oggetto, in relazione alle preminenti finalità di tutela e recupero assegnate dalla presente variante agli interventi nelle predette aree, queste vengono classificate come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'articolo 27 della Legge n° 457/78.

3.1.1 - NUCLEO STORICO PRINCIPALE (NP. C1).

E' la parte di territorio, individuata dal P.R.G., caratterizzata da un impianto di rilevante interesse storico ed ambientale, con una cornice di aree libere di precipuo valore paesistico.

Obiettivo prioritario è la salvaguardia e valorizzazione del complesso di immobili aventi rilevanza architettonica, la salvaguardia del carattere ambientale e dell'inserimento paesaggistico del nucleo, con la migliore utilizzazione del tessuto urbanistico e del patrimonio edilizio esistente.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale. E' ammesso l'uso per attività nel settore terziario, **oltre a quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A.** escluso il commercio all'ingrosso (

Sono inoltre esclusi gli insediamenti che risultino incompatibili con l'ambiente storico, o che comportino rilevanti trasformazioni tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie di valore storico, artistico ed ambientale e vengano operati in assenza di strumento urbanistico esecutivo.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Per gli edifici interessati da attività, indicati come non compatibili nella tavola di piano in scala 1:1000, sino alla trasformazione ad uso compatibile, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

2) Gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano esecutivo sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B nonché costruzione di autorimesse private completamente interrate.

E' consentita la ristrutturazione di tipo C solo nell'ambito di un piano di recupero esteso ad un complesso coerente di edifici e relative pertinenze.

Per gli immobili in cui è consentito l'intervento diretto il P.R.G. fissa, con vincolo topograficamente definito nella apposita tavola di piano in scala 1:1000, i tipi di intervento edilizio necessari e/o consentiti.
Nell'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo la precisazione dei tipi di intervento è demandata allo strumento esecutivo stesso.

3) In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del P.P.A., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove, in aggiunta a quelli individuati nel P.R.G., l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazioni delle destinazioni d'uso se non in attuazione di destinazioni abitative, nonché interventi di risanamento conservativo, che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge n° 10/77. In ogni caso gli interventi dovranno interessare almeno l'intero edificio e le sue pertinenze catastali ed essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al presente titolo.

Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni, devono essere totalmente interrate, previo assenso del competente Settore geologico regionale, limitatamente alle aree oggetto di perimetrazione ai sensi dell'art. 9 bis della L.R. 56/77 fino all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.C.;

La copertura dovrà essere convenientemente sistemata per l'accessibilità pedonale con pavimentazione costituita da elementi laterizi, cementizi, lapidei o con tappeto erboso.

4) Per gli immobili destinati ad attività agricole e/o di allevamento di animali e/o produttive, ritenute incompatibili con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G., sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, senza aumento della volumetria esistente semprechè cessino le attività incompatibili, nell'ambito di un piano di recupero esteso almeno all'intero edificio ed alle sue pertinenze catastali e che preveda la eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta incompatibile con l'ambiente.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.1.2. - NUCLEO STORICO SECONDARIO (NSC1)

E' la porzione di territorio ad ovest del Nucleo Principale, compresa fra la strada statale, il ponte Vittorio Emanuele ed il fiume Po.
Ha interesse prevalentemente paesaggistico per la sua collocazione ai piedi del nucleo storico principale.

Obiettivo prioritario è la valorizzazione ambientale e paesaggistica con una migliore funzionalizzazione del sistema insediativo in relazione ai problemi viari, particolarmente gravi in corrispondenza dell'incrocio con il ponte sul Po.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale e terziaria. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

2) Per quanto riguarda gli interventi edilizi, valgono le norme fissate per il nucleo storico principale di cui al precedente punto 3.1.1 con esclusione della costruzione di autorimesse private completamente interrate, che non saranno consentite.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.1.3. - NUCLEI STORICI SECONDARI (NSC2, NSC3, NSC4, NSC5, NSC6, NSS1, NSS2, NSS3)

Sono porzioni di territorio comprendenti aggregati edilizi di interesse ambientale e documentario della tipologia insediativa rurale e/o di borgo collinare.

Obiettivo prioritario è la salvaguardia del carattere ambientale e dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento, con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

1) La destinazione propria e prevalente è residenziale abitativa e residenziale rurale. E' ammesso l'uso per attività nel settore terziario, **oltre a quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A.** escluso il commercio all'ingrosso e magazzini.
Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

2) Gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano esecutivo sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, B e gli interventi di demolizione di porzioni accessorie dell'immobile volte a conseguire una migliore funzionalità dell'edificio e della sua area di pertinenza, purchè non comportino modificazioni delle fronti prospettanti su spazi pubblici tali da alterare i caratteri formali propri del nucleo storico.
Sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo C in presenza di un piano di recupero esteso ad un complesso coerente di edifici.

3) In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del P.P.A., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento edilizio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

4) Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni, devono essere totalmente interrate, o, qualora l'andamento del terreno non lo consenta, parzialmente emergenti per non più di tre lati, con l'altezza massima pari a 1,2 m misurata dalla quota del piano di campagna sistemato all'estradosso del solaio di copertura, la copertura dovrà essere convenientemente sistemata per l'accessibilità pedonale con pavimentazione costituita da elementi laterizi, cementizi, lapidei o con tappeto erboso.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.1.4. - INSEDIAMENTI ISOLATI DI INTERESSE STORICO OD AMBIENTALE

Edifici isolati e manufatti civili e rurali, con relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o comunque concorrenti a definire dal punto di vista ambientale o documentario i caratteri della collina e della pianura agricola, così suddivisi:

a) monumenti isolati e singoli edifici e manufatti civili e rurali aventi valore storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge n. 1497/39 e alla legge n. 1089/39 o individuati nella cartografia della presente variante generale con i seguenti numeri: 7, 24, 59, 68; per tali immobili sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo, attuati nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne in particolare per gli elementi vincolati ai sensi di legge, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione di elementi strutturali degradati con caratteristiche architettonicamente congruenti con quelle originarie, senza modifiche volumetriche.

Per gli edifici rustici o di carattere accessorio situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A e B necessari al loro adeguamento funzionale connesso al riuso degli edifici principali.

Gli interventi sono soggetti a concessione subordinatamente al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art.49 della L.R. 56/77 e successive modifiche e dovranno essere attuati con materiali e forme coerenti con il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali del complesso.

b) edifici e manufatti civili e rurali con preminente valore documentario od ambientale aventi carattere di emergenza nel contesto della pianura o della collina individuati nella cartografia della presente variante generale e non elencati al precedente comma a); per tali immobili, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono ammessi solo interventi di ristrutturazione di tipo A e B nel pieno rispetto degli elementi che ne determinano il ruolo ambientale e/o il carattere documentario.

3.2 - AREE CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA RECENTE O IN CORSO DI ATTUAZIONE (CNC1, CNC2, CNC3, CNC4, CNC5, CNC6, CNS2, CNS3, CNS4, CNS5, CNS6, CNS7, CNS8, CNS9)

Sono aree già strutturate e pressochè totalmente edificate in epoca recente o la cui edificazione è prevista nel P.P.A. vigente all'atto di adozione del P.R.G. Interessano la porzione di territorio sita in riva destra del Po, distretti Centro - Pescatori - S. Anna e Sambuy.

Obiettivo prioritario è il contenimento del grado di compromissione edilizia e l'adeguamento della dotazione di infrastrutture e servizi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale e residenziale terziario. Le destinazioni d'uso in atto sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Le attività commerciali saranno ammesse in misura conforme alle **prescrizioni previste dall'art. 6 delle presenti N.T.A.**

2) Sono ammessi gli interventi edilizi per la conservazione degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

3) Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, erezione di baracche; tali aree vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o pavimentate, ove non soggette a coltivazioni.

E' ammessa la recinzione, estesa a tutta o parte dell'area di proprietà, esclusivamente di tipo "a giorno" con altezza max pari a 2 m.

4) Le aree libere non destinate a pubblici servizi o asservite a costruzioni esistenti o divenute libere a seguito della demolizione di edifici preesistenti

sono edificabili per usi residenziali o residenziali-terziari nei seguenti limiti:

- indice di densità fondiario max: 0,5 mc./mq;

- altezza del fabbricato max: 10,5 ml.;

- rapporto di copertura max: 30%;

Per le aree collinari, individuate in planimetria 1: 2000, l'altezza max non potrà superare 7,5 m.

Se il lotto da edificare è risultante dal solo frazionamento catastale, non inserito in atto notarile, in data successiva alla adozione della delibera programmatica, oppure da atti in data successiva alla adozione del progetto preliminare, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite a preesistenti edifici, l'indice di densità fondiaria e il rapporto di copertura fissati per le aree libere.

E' ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti nel rispetto dei parametri per le aree libere; per gli ampliamenti è ammessa l'altezza dell'edificio esistente.

Per gli edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione del progetto preliminare è ammessa la facoltà di ampliamento "una-tantum" indipendentemente dagli indici di piano ma nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici, nella misura massima di 100 mc; il volume risultante complessivo non dovrà essere superiore a 1000 mc.

5) E' ammessa in tutte le aree ad esclusione della CN.C.2 la realizzazione di autorimesse interrate che non emergano oltre metri 1,20 dalla quota media del piano di campagna sistemato all'estradosso della loro copertura, da rendere pedonabile con pavimentazione in elementi cementizi, laterizi o lapidei o con manto erboso. E' pure ammessa la realizzazione di autorimesse emergenti per più di metri 1,20 dalla quota media del piano di campagna, che dovranno comunque rispettare le condizioni generali prescritte per gli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al paragrafo 2.1; in tal caso la loro volumetria andrà computata per intero e la loro copertura dovrà essere realizzata nel rispetto dei caratteri ambientali ed architettonici esistenti. Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi nell'ambito della zona CN.C.6, sia trasmessa al Comune, da parte del richiedente, una specifica relazione geotecnica, nella quale si valuti la possibilità di realizzare gli interventi previsti con l'applicazione di tutti quegli accorgimenti tecnici sul terreno di fondazione e sulle opere di fondazione in grado di eliminare ogni eventuale situazione di pericolosità dal punto di vista idrogeologico a breve e a lunga scadenza.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.3 - AREE CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA RECENTE O IN CORSO DI ATTUAZIONE (CNO2)

Sono aree già strutturate e pressochè totalmente edificate in epoca recente o la cui edificazione è prevista nel P.P.A. vigente all'atto di adozione del

P.R.G. Interessa la porzione di territorio sita in riva sinistra del Po, distretto Oltrepo. Obiettivo prioritario è il contenimento del grado di compromissione edilizia e l'adeguamento della dotazione di infrastrutture e servizi.

- 1) Per le destinazioni d'uso proprie e ammissibili, per le modalità e per i tipi di intervento valgono le stesse norme fissate per le aree nel precedente art. 3.2 con le seguenti modificazioni:
 - indice di densità fondiario max: 1 mc/mq. ;
 - altezza del fabbricato max: 15 m ;
 - rapporto di copertura max. : 30%

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.4 - AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIC1, RIO5)

Le aree interessate sono inedificate di modesta dimensione ed inserite in un tessuto urbano totalmente edificato e dotato delle principali infrastrutture tecnologiche. Obiettivo prioritario è la razionale edificazione unitaria con adeguata dotazione di infrastrutture e servizi.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate in planimetria di P.R.G. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.
- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:
 - indice di densità territoriale max: 0,5 mc/mq.;
 - altezza dei fabbricati max.: 10,5 m;
 - rapporto di copertura max.: 30%.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.5 - AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIO3, RIO4)

Le aree interessate sono parzialmente urbanizzate ed edificate; il completamento della edificazione, prevista dal P.R.G., non comporta

dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono. Obiettivo prioritario è il completamento edilizio delle residue aree inedificate con il riordino dell'impianto urbanistico e l'adeguamento della rete infrastrutturale e della dotazione di servizi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) Sui lotti già edificati sono ammessi gli interventi edilizi per la conservazione degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

E' ammesso inoltre l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti purchè vengano rispettati i parametri fissati per le aree libere. In caso di concessione diretta devono essere rispettati i parametri fissati al successivo capoverso 6).

3) Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono subordinati alla predisposizione di piani urbanistici esecutivi che prevedono la dismissione delle parti comprese nel perimetro, destinate a servizi e individuate in planimetria di P.R.G. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e di distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nel caso in cui l'area soggetta a piano esecutivo non comprenda, o comprenda solo in parte le aree necessarie per soddisfare gli standard di cui al paragrafo 1.7, le aree mancanti dovranno essere reperite su indicazione dell'Amministrazione comunale, fra quelle destinate dal P.R.G. a servizi nell'ambito del distretto di appartenenza, preventivamente individuate ed inserite nel P.P.A. vigente. Le indicazioni del P.P.A. saranno vincolanti, ai fini dell'approvazione e dell'attuazione dei piani esecutivi sia per i privati che per l'Amministrazione, che avrà l'obbligo di provvedere alle necessarie espropriazioni, in caso di mancata acquisizione da parte dei privati, delle aree per servizi afferenti i piani stessi.

L'onere stabilito al punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 (relativo alla dismissione gratuita delle aree) sarà legittimamente assolto con il versamento al Comune di quanto dovuto a titolo di indennizzo per l'espropriazione, in misura proporzionale all'entità delle aree da dismettere per il soddisfacimento degli standard di P.R.G. di ciascun piano esecutivo.

4) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità territoriale max.: 1 mc/mq.;
- altezza dei fabbricati: 18 m;
- rapporto di copertura max.: 30%.

5) E' ammessa l'edificazione di nuova costruzione mediante concessione diretta in presenza di lotto intercluso che abbia possibilità di accesso a strada aperta a pubblico transito il cui perimetro sia definito dai confini di lotti già edificati o già acquisiti per spazi e servizi pubblici.

6) Nel caso di cui al precedente punto 5), l'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria max.: 0,5 mc/mq.
- altezza dei fabbricati max.: 10,5 m;
- rapporto di copertura max. : 30% .

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.6 - AREA DI COMPLETAMENTO CON PIANO ESECUTIVO IN CORSO (CMC1)

L'area è interessata da Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E. C5), approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 166/24568 del 30.10.79 e tutt'ora vigente e in corso di attuazione. La presente variante al P.R.G. conferma le previsioni e disposizioni del sopra richiamato piano particolareggiato, con le seguenti modificazioni, adottate con D.C. n. 115 del 12.7.1984:

1) Il terzo comma dell'art. 2.1.4.1. della "Relazione tecnica del P.P.E. C5 che recita: "La cessione di tali aree è inderogabile e non monetizzabile", viene modificata come segue: "la cessione di tali aree è monetizzabile".

2) Il primo comma dell'art.7 delle norme e direttive del P.P.E. C5 che recita: "ove i concessionari facciano ricorso al comparto volontario per gli interventi di trasformazione previsti dalle unità minime di intervento, questi ultimi sono assoggettati a vincolo di cessione diretta, senza facoltà di monetizzazione, di aree destinate a spazi pubblici dal P.P.E., nella misura di 50 mq/abitanti determinata dalla equivalenza di un abitante = 75 mc di costruzione abitativa e di mq 2 per mq di solaio utile lordo a destinazione terziaria", viene modificato come segue: "ove i concessionari facciano ricorso al comparto volontario per gli interventi di trasformazione previsti dalle unità minime di intervento, questi ultimi sono assoggettati a vincolo di cessione diretta, con facoltà di monetizzazione, di aree destinate a spazi pubblici del P.P.E., nella misura di 50 mq/abitanti determinata dalla equivalenza di un abitante = 75 mc di costruzione abitativa e di mq 2 per mq di solaio utile lordo a destinazione terziaria alla condizione che in ogni caso le aree a servizi pubblici indicate nelle tavole del P.P.E. rimangano inalterate".

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di

questi ultimi, limitatamente ai fabbricati residenziali ricompresi nell'ambito della fascia "B" del P.S.F.F. il cui piano terreno, legittimamente destinato all'uso residenziale, sia potenzialmente allagabile o sia stato allagato in occasione dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.7 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS1)

E' un'area di consistente dimensione ineditata e da urbanizzare, inserita in un contesto di recente insediamento.

Obiettivo prioritario è la razionale edificazione per la realizzazione di residenze economiche e popolari e l'incremento della capacità insediativa del distretto Sambuy al fine di raggiungere la soglia ottimale per la realizzazione ed utilizzazione dei servizi sociali a livello di distretto.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano di zona ex lege 167 che interessi l'intera area.

3) In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo verranno individuate le aree da destinare a servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mq/abitante, calcolando per ogni abitante un volume edilizio di 75 mc.

4) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità territoriale max: 2mc/mq ;
- altezza dei fabbricati max. : 21 m;
- rapporto di copertura max. : 25%.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.8 AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS2)

E' un'area di consistente dimensione ineditata e da urbanizzare, inserita in un contesto di recente insediamento per edilizia economico-popolare.

Obiettivo prioritario è la ricucitura del tessuto edificato ai margini, l'integrazione di differenti tipologie insediative e l'incremento della capacità insediativa nel distretto Sambuy per raggiungere la soglia ottimale per la realizzazione e utilizzazione dei servizi sociali a livello di distretto.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate nella planimetria di P.R.G.

3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità territoriale max: 0,95 mc/mq;
- altezza dei fabbricati max: 12 m;
- rapporto di copertura max: 30%.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.9 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS3)

E' un'area ineditata e da urbanizzare, inserita nella fascia edificata lungo la strada per Rivodora. Obiettivo prioritario è quello di realizzare in area idonea un seppur limitato insediamento collinare a carattere residenziale in forma compatta e razionale.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo verranno individuate le aree da destinare a servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mq/ab. calcolando per ogni abitante un volume edilizio di 90 mc. Tali aree dovranno essere direttamente accessibili dalla strada per Rivodora.

3) Scavi e movimenti di terra, necessari per l'attuazione degli interventi dovranno di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale; muri di sostegno, ove indispensabili, non dovranno in alcun punto superare l'altezza di 2 m. dal profilo naturale del terreno.

4) Per le recinzioni saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a 2 m, con eventuale rete interposta, su paletti fissati su zoccolatura di altezza max di 0,30 m.

5) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità territoriale max: 0,5 mc/mq;
- altezza dei fabbricati max: 6,5 m;
- rapporto di copertura max: 20%.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.10 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIO1)

E' un'area di consistente dimensione, ineditata e da urbanizzare di forma regolare e delimitata su tre lati da aree già parzialmente o totalmente edificate. Obiettivo prioritario è realizzare un insediamento integrato di residenza a diversi livelli di mercato, attività terziarie e servizi sia pubblici che privati per migliorare la qualità urbana del distretto Oltrepo.

- 1) La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di uno o più strumenti urbanistici di iniziativa pubblica.
- 3) Il 70% dell'edificazione, in termini volumetrici, deve essere realizzata in aree da sottoporre a Piano di zona ex Lege 167/1962; il restante 30% viene realizzata in aree da sottoporre a Piano Particolareggiato Esecutivo che deve riservare il 30% della superficie lorda di calpestio per attività terziarie.
- 4) La delimitazione delle aree da sottoporre alle diverse modalità urbanistiche esecutive, secondo i disposti dei precedenti punti 2) e 3), l'individuazione delle aree per servizi, in misura non inferiore agli standard fissati dall'art. 21, punti 1) e 3), della legge regionale 56/77 e dalle norme della presente variante, vengono definiti in sede di formazione degli strumenti urbanistici di iniziativa pubblica e, poichè non incidono sulle grandezze urbanistiche qualificanti il P.R.G., non ne costituiscono variante.
- 5) L'edificazione per uso residenziale e terziario, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare il limite riferito all'indice di densità territoriale max che è fissato in 1,5 mc/mq. I restanti requisiti di progetto, relativi a caratteristiche planovolumetriche vengono demandati agli strumenti urbanistici esecutivi.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.11 - AREA DI COMPLETAMENTO (CMP1)

E' una porzione di territorio, posta ai limiti nord-ovest del territorio, confinante con i Comuni di Torino e di Settimo Torinese, pressochè totalmente edificata con impianti industriali, direzionali di attività industriali e magazzini.

La maggior parte dell'area è interessata da piano esecutivo (Lottizzazione Pescarito) vigente e in corso di attuazione.

1) Per tutti i lotti compresi nel perimetro dell'area CMP1 salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di P.R.G. valgono le norme contenute nella convenzione relativa alla "Lottizzazione Pescarito" del 9/7/69 rep. 974, che qui espressamente si richiamano, con le modificazioni e aggiunte di cui ai punti successivi.

2) L'area coperta dagli edifici non può essere superiore al 50% dell'area totale di proprietà asservita all'impianto, al netto delle strade perimetrali di P.R.G.

Le tettoie aperte poste a protezione dei parcheggi per veicoli dei dipendenti con altezza non superiore a m 2,20 non rientrano nel computo degli edifici, ai fini del rispetto della presente norma. I disposti di cui al presente comma valgono sia nel caso di nuova costruzione, sia nel caso di ampliamento di edificio esistente fatto salvo quanto specificato al punto 3.

3) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e nuove costruzioni, anche derivanti da eventuali modificazioni dei processi produttivi delle attività già insediate, purchè tali modificazioni non comportino l'insediamento in esse di attività terziarie. **Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6.3 primo comma.**

I cambiamenti del ramo, classe e sottoclasse di attività così definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

Nelle aree non ancora edificate, **alla data di adozione delle presenti norme, ed indicate nella cartografia allegata**, sono tuttavia consentite le realizzazioni di fabbricati destinati:

- ad attività commerciali (con superficie di vendita inferiori a mq 400);
- ad uffici per attività direzionali, finanziarie, assicurative, di servizi privati e pubblici e per gli usi ad esse complementari;
- agli usi complementari ad insediamenti industriali (comprendenti magazzinaggio e commercio, limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi nonché uffici, servizi sociali ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione) la cui sede non sia localizzata nell'ambito del comprensorio CM.P.1. (Pescarito).

Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati al rilascio di concessione edilizia, tenendo conto che le attività commerciali devono essere contenute entro una percentuale massima del 25% della superficie lorda di pavimento complessivamente realizzabile e deve avere priorità la specifica destinazione ad uffici ed attività commerciali - espositive, strettamente connesse all'attività di produzione in atto, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria massima: mq/mq 1,20;
- rapporto di copertura massima: 40%;
- dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti, ai sensi degli standard urbanistici di cui all'articolo 21 punto 3) della Legge Regione Piemonte 56/77, pari all'80% della superficie lorda di pavimento di

cui almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio pubblico e potrà essere reperita, come superficie utile, in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo, comprese nell'ambito del comprensorio CM.P.1.;
- distanza dei fabbricati tra loro pari almeno 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di metri dieci.

4) L'accessibilità ai lotti da edificare deve essere garantita da strada, anche privata, di sezioni non inferiore a 11 m e dotata di marciapiedi di larghezza non inferiore a 1,5 m per lato.

5) L'apertura di nuove strade per il servizio ai lotti, oltre a quelle indicate in cartografia di P.R.G., è subordinata ad autorizzazione.

6) Le costruzioni devono rispettare una distanza minima di 20 m dal ciglio della variante alla S.S. n.11.

7) Poichè non è più previsto il raccordo diretto con la variante della S.S. n. 11, vengono eliminati i vincoli riferiti al relativo sedime stradale e le aree soggette a vincolo sono quelle indicate nella planimetria in scala 1:2000.

8) Nell'ambito della "Lottizzazione Pescarito" le aree a servizi, individuate nella planimetria in scala 1:2000, concorrono alla definizione degli standards urbanistici, anche se private, a condizione che siano assoggettate ad uso pubblico, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 21 della L.R. 56/77, modificato dalla L.R. 61/84.

3.12 - AREE CON IMPIANTO CONSOLIDATO (CNS1 - CNO1)

Si tratta di aree occupate da impianti produttivi e lavorazioni di materiali inerti;

1) La destinazione d'uso propria è per attività produttive a carattere artigianale. Sono ammessi gli usi in atto ed impianti per la lavorazione di materiali inerti.

2) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione interna per l'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti; eventuali modificazioni delle attività insediate che comportino cambiamenti del settore, ramo, classe o sottoclasse di attività, così come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

3) E' ammessa la costruzione di fabbricati al servizio di attività di estrazione e lavorazione di materiali inerti per una superficie coperta complessiva max di 1500 mq (ricovero automezzi e macchinari, uffici, alloggio custode etc.).

Alla domanda di concessione dovrà essere allegata una relazione geologico-tecnica che accerti l'ammissibilità dell'intervento sull'area e che dovrà ricevere parere favorevole del competente Settore Geologico della Regione

Piemonte, nonché la documentazione che definisca la non nocività e/o molestia delle attività.

4) Le aree interessate dall'attività di lavorazione dovranno essere delimitate con recinzioni a giorno e sull'intero perimetro dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.13 - AREA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIO1)

E' un'area già parzialmente edificata e interessata da impianti produttivi di modeste dimensioni. Obiettivo prioritario è il riordino dell'impianto urbanistico per l'insediamento di attività produttive di modeste dimensioni, e attività di servizio artigianali e attività terziarie anche non connesse agli insediamenti produttivi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è attività di servizio e di produzione a carattere artigianale o di imprese di modeste dimensioni e attività di carattere terziario.

2) Gli immobili destinati alle attività produttive di cui al precedente punto 1) possono essere adibiti oltrechè all'esercizio della attività artigianale caratterizzante, ai seguenti usi complementari:

- immagazzinaggio e commercio, limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi;
- uffici, servizi sociali e attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- n° 2 abitazioni riservate al custode e al proprietario o conduttore dell'azienda.

3) Le destinazioni d'uso in atto negli edifici esistenti al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela della igiene e della salute pubblica. **Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6.3 primo comma.**

4) Per gli edifici di cui al precedente punto 3), a destinazione residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C. Sono inoltre ammessi ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei seguenti limiti:

- indice di densità fondiario max: 0,5 mc/mq;
- altezza del fabbricato max: 10,5 m;
- rapporto di copertura max: 30%.

5) Per gli edifici di cui al precedente punto 3) destinati ad attività produttive, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione interna per l'adeguamento tecnologico e funzionale è ammesso l'ampliamento max di 500 mq della superficie utile lorda, (comprensivo degli usi complementari di cui al precedente punto 2), nel rispetto dei limiti parametrici edilizi fissati nel presente articolo per le nuove costruzioni e dell'altezza massima di cui al precedente punto 4.

6) L'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione è di norma subordinato alla preventiva predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

7) E' ammesso l'intervento diretto; in tal caso l'intervento deve riguardare un lotto, al netto delle superfici destinate a sedime stradale inferiore a 2.000 mq, articolato in una o più unità per attività produttive, ciascuna con superficie lorda di calpestio complessivamente non superiore a 500 mq.

L'edificazione deve osservare i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria max: 0,6 mq/mq;
- rapporto di copertura fondiaria max: 30%;
- distanza minima dai confini: 6 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m;
- altezza delle recinzioni max: 2 m di tipo "a giorno" su fronti strada;
- altezza massima fuori terra dei fabbricati misurata alla quota di gronda: 7,50 m.

8) La realizzazione di nuovi edifici a destinazione produttiva è subordinata alle seguenti condizioni:

- dismissione di ulteriori aree per parcheggi pubblici nella misura minima del 10% della superficie del lotto al netto delle strade in presenza di piani esecutivi convenzionati;
- realizzazione di aree per il parcheggio in superficie, idoneamente alberate, al servizio dell'azienda in misura minima pari al 10% della superficie del lotto al netto delle superfici destinate a sedime stradale.
- indice di utilizzazione fondiaria max: 1,2 mq/mq;
- rapporto di copertura fondiario max: 50%;
- altezza massima fuori terra dei fabbricati: 7,50 m misurata alla quota di gronda;
- distanza minima dai confini: 6 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m;
- altezza delle recinzioni max 2 m di tipo "a giorno" sui fronti strada.

9) Gli insediamenti a destinazione terziaria, anche se derivanti da mutamenti di destinazione d'uso, sono soggetti al rilascio di concessione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria max. : 1,20 mq/mq;
- rapporto di copertura max. : 40%;
- dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti, ai sensi dell'art.21 punto 3) della L.R. 56/77, pari al 100% della superficie

lorda di pavimento, di cui almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio pubblico;

- distanza minima da confini: 6 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m ;
- recinzioni a giorno con altezza massima pari a 2 m ;
- altezza massima fuori terra dei fabbricati misurata alla quota di gronda 10,5 m;
- distanze fra gli edifici secondo i contenuti del paragrafo 2.1 "interventi edilizi di nuova costruzione".

10) In sede di formazione del P.P.A. il Comune può subordinare l'intervento alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati e prevedere l'articolazione in più comparti delle aree interessate all'edificazione.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.14 - AREA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIO2)

E' un'area già interessata da attività produttive, per la quale si prevede il consolidamento edilizio.

1) La destinazione propria e prevalente è per attività produttive a carattere artigianale. **Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6.3 primo comma.**

2) Per gli edifici esistenti alla data di adozione della delibera programmatica sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, di ricostruzione parziale senza aumento della superficie coperta e nei limiti dei fili di fabbricazione preesistenti.

3) Nel caso di demolizione totale è ammesso l'intervento diretto di ricostruzione nel rispetto dei seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria max. : 1 mq/mq. ;
- rapporto di copertura fondiaria max. : 50% ;
- distanza minima dai confini: 6 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m;
- altezza delle recinzioni max. : 2 m di tipo "a giorno" sui fronti strada.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.15 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RUC1, RUC2, RUS1)

Sono aree interessate da insediamenti produttivi la cui ubicazione non risulta idonea rispetto alle esigenze di riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

1) La destinazione d'uso prevista è per attività terziarie. **Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A. secondo le modalità stabilite dall'art. 6.3**

2) E' ammesso il mantenimento delle attività produttive in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.

3) Eventuali modificazioni di settore, ramo, classe e sottoclasse di attività, come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

4) Le aree in oggetto vengono classificate come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'art.27 della legge n.457/78.

5) Sugli immobili esistenti, in caso di mantenimento della destinazione produttiva, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e adeguamento tecnologico e funzionale.

6) E' ammesso il mantenimento della destinazione residenziale in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.; per gli edifici interessati dall'uso residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

7) Nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria prevista, che consente la compresenza di quote di uso residenziale di cui al precedentemente punto 6, l'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano di recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area ed alla stipula della convenzione di cui all'art.53 della legge R.P. 56/77.

8) Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo sarà prevista la dismissione delle aree destinate a servizi, individuate nella planimetria di P.R.G., e di quelle ulteriormente necessarie per soddisfare gli standard di cui al punto 3) dell'art. 21 della legge R.P. n.56/77.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo saranno ammesse modificazioni nella forma ed ubicazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G., nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso.

9) Per l'area RUC1, l'intervento edilizio relativo all'edificio denominato "Cascina Biette" dovrà essere comunque di restauro e risanamento conservativo.

10) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia: