

000112	-7 GEN 92
CAT. _____	CL. _____ FASC. _____
RISP. IL _____	

Provincia di Torino

CITTA' DI VENARIA REALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 N. 56
MODIF. E INTEG. CON LEGGE 6/12/1984 N. 61 E 62

PIANO REGOLATORE GENERALE PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA PROGRAMMATICA: deliberazione del C.C. n. 269 del 20/5/82
di revisione del P.R.G.C.

DELIBERA PROGETTO PRELIMINARE: deliberazione del C.C. n. 255 del 18/7/84
di Revisione del P.R.G.C. - Adozione del progetto preliminare di P.R.G.C.

DELIBERA PROGETTO DEFINITIVO: deliberazione del C.C. n. 105 del 13/3/85 di
"Adozione del P.R.G.C. definitivo".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTEGRATE CON CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
FORMULATE DAL C.U.R. (lettera del 23/2/87)
APPROVAZIONE DELLA G.R. n. 73-22028 del 5/7/88
BOLLETTINO REGIONALE n. 34 del 24/8/88.

PROGETTISTA:
Arch. Teresa Marchini Vernetti

ARCHITETTO
TERESA MARCHINI VERNETTI
Cata. Lug. Edinudi/2/10125 TORINO
Tel. 54.98.18 - Fax 54.31
Cod. Fisc. MRC TRS 23552 LUBA
Partita IVA 01497050011

TORINO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - FINALITA' E CONTENUTO DELLA VARIANTE

Art. 1. Finalita' e contenuto della variante	pag.	1
Art. 2. Elaborati della variante	"	2

TITOLO II - NORME GENERALI

Art. 3. Distretti di urbanizzazione .	"	5
Art. 4. Capacita' insediativa teorica ed effettiva dei distretti ..	"	5
Art. 5. Determinazione e verifica della effettiva capacita' insediativa	"	7
Art. 6. Standard e connessioni funzionali	"	8

TITOLO III - NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

Art. 7. I programmi di attuazione	"	11
Art. 8. Gli strumenti urbanistici esecutivi	"	12
Art. 9. Concessioni, autorizzazioni .	"	14
Art. 10. Modificazioni delle destinazioni d'uso	"	16

TITOLO IV - PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art. 11. Categorie omogenee d'uso del suolo	"	17
11.1. Categoria A	"	17
11.2. Categoria B	"	17
11.3. Categoria C	"	18
11.3bis. Categoria G	"	18
11.4. Categoria D	"	18
11.5. Categoria E	"	18
11.6. Categoria S	"	19
11.7. Categoria F	"	19
Art. 12. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, escluse	"	20

Art. 13. Tipi di intervento	pag.	23
13.1. Ar (Centro Storico) .	"	28
13.2. Br	"	29
13.3. Cr	"	36
13.4. G	"	38
13.5. Cr	"	39
13.6. Epr	"	39
13.7. TM	"	42
13.8. Bp	"	42
13.9. D	"	52
13.10. Er	"	53
13.11. Ee	"	56
13.12. Ef	"	58
13.13. Ep	"	61
13.14. S	"	62
13.15. F	"	64
Art. 14. Parametri e rapporti regolanti gli interventi edilizi e urba- nistici	"	74
Art. 15. Vincoli di carattere generale riguardanti la forma e la di- slocazione degli edifici (li- miti di altezza, distanza fra gli edifici, distanza dai con- fini) e l'utilizzazione della superficie fondiaria e i tra- sferimenti di cubatura	"	79

TITOLO V - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art. 16. Particolari prescrizioni ese- cutive per gli interventi in aree agricole, nelle aree di cui alla Legge Regionale 21/8/ 1978 n°54 e nelle aree ogget- to di piano di recupero	"	85
Art. 17. Strade, fasce di rispetto stradale e ferroviario	"	86
Art. 18. Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stra- dale	"	90
Art. 19. Aree di rispetto cimiteriale e di vincolo per acquedotto muni- cipale	"	91
Art. 20. Altre fasce e zone di rispet- to, sponde di fiumi, torrenti, canali	"	91

Art. 21. Orti urbani	pag.	92
Art. 22. Recinzioni	"	93
Art. 23. Verande e logge	"	93
Art. 24. Deroghe	"	94
Art. 25. Norme geologico tecniche	"	95

TITOLO I

FINALITA' E CONTENUTO DELLA VARIANTE

Art. 1. FINALITA' E CONTENUTO DELLA VARIANTE

La presente variante costituisce adeguamento del P.R.G.C. alle finalità, contenuti, prescrizioni della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, secondo quanto disposto dall'art. 19 della citata legge.

La variante, mediante i prescritti elaborati realizza i contenuti di cui all'art. 12 della citata legge.

Con riferimento a tali finalità, la variante in particolare:

- a) verifica - le destinazioni e i livelli d'uso in atto e/o indicati dal vigente P.R.G.C. per le varie parti del territorio; indica i tipi di intervento di cui all'art. 13 della citata legge 56 previsti per ogni parte del territorio definendone i relativi parametri e i caratteri tipologici, in termini di densità di popolazione e/o edilizia; indica le modalità di attuazione e i vincoli di carattere generale e particolare;
- b) indica le parti del territorio e/o le aliquote di insediamento da disciplinare e attuare mediante strumenti esecutivi di cui all'art. 13 della Legge 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62 atti a garantire: il controllato riordino degli insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale; le quote di abitazioni di carattere economico-popolare e di quelle con edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n° 10;
- c) verifica la quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi ed alle attrezzature e impianti di interesse generale ai sensi del D.M. 2.4.1968 n° 1444 con riferimento agli standard minimi fissati dagli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n. 61 e n. 62 e la relativa delimitazione e/o dislocazione, tenuto conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della struttura degli insediamenti di pertinenza e dell'organizzazione della rete di comunicazioni e trasporti;

- d) individua le parti del territorio ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione e alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso. Dette parti del territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche;
- e) indica la rete delle principali vie di comunicazione e delle infrastrutture di trasporto e ne definisce la struttura ai fini dell'organizzazione delle interdipendenze urbanistiche e funzionali fra gli insediamenti sul territorio e precisa le caratteristiche geometriche delle sedi stradali ai fini della determinazione delle discipline di accesso, di cui all'art. 23 della Legge R. 5.12.1977 n° 56 e delle aree e fasce di rispetto e delle relative limitazioni d'uso di cui all'art. 27 della citata legge e sue modificazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.

Art. 2. ELABORATI DELLA VARIANTE

La presente variante a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/1984 n° 61 e n° 62, è costituita dai seguenti elaborati:

- A - Relazione illustrativa che comprende:
 - A1 - Il testo contenente gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e i criteri informativi del piano.
 - A2 - Tavole e tabelle e precisamente:
 - A2.1.2.3. Tabelle e schizzi grafici illustranti i riferimenti gravitazionali e le connessioni funzionali all'orizzonte di piano delle principali categorie di servizi per la corretta interpretazione ed utilizzazione dei criteri informativi di Piano contenuti nel testo della relazione.
 - A2/4 - Tabella illustrante la sintesi dello stato di fatto degli insediamenti residenziali con previsioni al 1993 e loro distribuzione sul territorio e la tabella con i confronti con il P.R.G.C. vigente.

- B - Gli allegati tecnici, comprendenti:
- B1 - Le indagini e le rappresentazioni cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche, idrologiche e geopedologiche del territorio; relazione geologica tecnica relativa alle principali aree interessate da nuovi insediamenti. (Dott. Franceri).
- B2 - Le indagini e le rappresentazioni cartografiche degli usi del suolo in atto, scala 1:5.000 (al 31/8/84).
- B3 - Le indagini relative alla dotazione attuale delle attrezzature scolastiche (al 31/1/85).
- B4 - Indagini e rappresentazioni cartografiche degli usi del suolo in atto a fini residenziali (B4.1) e non residenziali (B4.2. in scala 1:2000), e sintesi delle rilevazioni effettuate, sussidiaria alla valutazione della capacità insediativa (B4.3.). (ottobre '78).
Sintesi delle rilevazioni effettuate su aree, di nuovo P.R.G.C. e indicazione aree di espansione (B4.4.). (31 ottobre '78 e 20/2/85).
- B5 - Indagini e rappresentazioni cartografiche degli usi del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi (B5/1); (ottobre '80).
Schede di rilevamento delle aziende agricole e relazione di sintesi (B5/2). (ottobre '80).
- B6 - Analisi sulla dinamica e distribuzione delle attività e posti di lavoro extragricoli (B6/1) e relazione di sintesi (ottobre '80 e ottobre 81).
- B7 - Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione.
- B8 - Composizione mappe catastali aggiornate al 31 agosto 1984. in scala 1:2.000.
- B9 - Censimento abitanti disaggregato per isolati (30 ottobre 81)
- B10 - Infrastrutture primarie (fognature, acquedotto).

- C - Le tavole di piano comprendenti:
 - C1 - Planimetria sintetica in scala 1:25.000 volta ad inquadrare le previsioni di piano nel contesto delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini e dell'assetto principale della viabilità e dei trasporti del territorio metropolitano.
 - C2 - Il P.R.G.C. in scala 1:5000 comprendente l'intero territorio comunale, con l'indicazione dell'assetto generale, delle destinazioni d'uso del suolo, delle infrastrutture e dei servizi, dei tipi e modalità d'intervento e degli ambiti funzionali ai quali si riferisce l'organizzazione dei servizi.
 - C3 - Gli sviluppi del P.R.G.C. in scala 1:2.000 relativi alle principali parti urbanizzate o urbanizzande del territorio, necessari a meglio specificare le indicazioni del piano.
 - C4 - La legenda e repertorio dei servizi per l'interpretazione degli elaborati grafici, in scala 1:5.000 compresi i repertori relativi alla localizzazione dei servizi e alla loro quantificazione ai fini dell'osservanza degli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.
- D - Le norme di attuazione contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari, relative alle categorie di destinazione d'uso, ai tipi d'intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del piano.
- E - Osservazioni e controdeduzioni. (Delibera del 13. 2.1985)
 - E1 - Localizzazione osservazioni in scala 1:5.000.
 - E2 - Sintesi delle osservazioni e controdeduzioni.

Si precisa che in caso di dubbi interpretativi delle tavole di piano riferibili ad indicazioni non chiare per grandezza di scala o a lettura non univoca delle varie tavole, le indicazioni degli elaborati in scala 1:2.000 prevarranno su quelle degli elaborati in scala 1:5.000 e 1:25.000.

TITOLO II

NORME GENERALI

Art. 3. DISTRETTI DI URBANIZZAZIONE

Al fine di assicurare un equilibrato rapporto fra residenze, attività, servizi e infrastrutture, ai sensi dell'art. 11 L.R. 56/77 e dell'art. 17 L. 765/67, 3° e 9° comma, la presente variante suddivide il territorio comunale in distretti di urbanizzazione, funzionalmente omogenei.

Per ciascuno di tali distretti il piano indica il tipo ed il livello delle opere di urbanizzazione e le connessioni con gli altri distretti e con i nuclei di servizi eventualmente ubicati fuori del distretto stesso, ai quali gli insediamenti in atto e previsti devono essere funzionalmente collegati, al fine di garantire l'accessibilità e la fruibilità di servizi e infrastrutture, rispettando in particolare gli standard di cui agli artt. 21 e 22 L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n°61 e n°62, come specificato nel successivo art. 6.

Il territorio e' poi stato suddiviso in sub-aree comprendenti i distretti sia residenziali, che agricoli e industriali.

Art. 4. CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA ED EFFETTIVA DEI DISTRETTI

Il piano, a norma dell'art. 21 L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62 prevede una dotazione complessiva di infrastrutture e servizi, la quale - in base a standard di entità non inferiore a quella di cui al citato articolo di legge - definisca la "capacità insediativa teorica" massima non superabile di ciascun distretto.

Al fine di fissare i "criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, effettivamente fruibili" di cui al punto 9) dell'art. 12 L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, il piano definisce poi la "capacità insediativa effettiva" di ciascun distretto, in ciascun momento di attuazione, in relazione alla dotazione di infrastrutture e servizi effettivamente fruibili, da quel distretto in quel momento.

Si intende come dotazione di servizi effettivamente fruibili quella risultante dalla somma:

- delle 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 del momento in cui viene operata la valutazione;
- delle aree private già assoggettate all'uso pubblico;
- delle aree di cui sia già stata predisposta l'acquisizione delle opere (sempre nella misura adeguata di cui sopra) da parte dei suddetti Enti, mediante specifici programmi oppure nell'ambito di P.P.A., oppure, in assenza di questi, mediante strumenti urbanistici esecutivi approvati, di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.

Data la dotazione complessiva di infrastrutture e servizi esistenti ad un certo momento nel territorio comunale, l'effettiva capacità insediativa di un distretto è data dagli insediamenti ammissibili (tenuto conto di quelli già esistenti) in base alle infrastrutture e ai servizi di cui essi possono fruire, nel rispetto dei rapporti (standard) e delle connessioni funzionali indicati dal piano.

La "effettiva capacità insediativa" è determinata periodicamente dal Comune, per ogni zona o distretto, in sede di programma pluriennale di attuazione, formati ai sensi dell'art. 13 L. 28/1/1977 n° 10, come precisato al successivo articolo 7.

In sede di prima determinazione e nel corso dell'attuazione dei programmi, il Comune può procedere, annualmente, in concomitanza con l'approvazione del bilancio, ad un aggiornamento della suddetta determinazione.

Il Comune assicura, attraverso i programmi pluriennali, la congruenza tra gli interventi insediativi e l'effettiva capacità insediativa delle zone in cui ricadono.

Le norme relative alla verifica della capacità insediativa teorica ed effettiva dei distretti, riportate nel presente articolo e ai successivi art. 5, 6, 7, 8, 9 sono da considerarsi norme di carattere indicativo e pertanto, nel rispetto delle norme di legge in vigore, la mancata definizione da parte del Comune dei parametri atti a consentire tale verifica e di conseguenza la mancanza stessa di tale verifica non inficia la validità della convenzione rilasciata.

Art. 5. DETERMINAZIONE E VERIFICA DELLA EFFETTIVA
CAPACITA' INSEDIATIVA

La effettiva capacità insediativa di ogni distretto dipende da:

- 1) esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) dell'art. 51 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni di cui alla L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, nella misura necessaria per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti, nonché per la loro miglior connessione con il contesto urbano e col sistema dei servizi.

Sono da considerarsi equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 5° comma della L. 765/67 sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei programmi di attuazione approvati, sia l'impegno da parte dei privati interessati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti. Tale impegno vale peraltro soltanto nei limiti indicati nei programmi di attuazione approvati, in carenza di indicazioni si intende applicabile soltanto alle opere di completamento o allacciamento alle reti dell'urbanizzazione primaria strettamente pertinenti l'area di proprietà del proponente.

- 2) L'esistenza e fruibilità delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2) dell'art. 51 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni di cui alla L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62 nei modi e nei rapporti (standard) fissati e specificati al successivo art. 6. Ai fini di una valutazione omogenea e sintetica della effettiva disponibilità di servizi, essa è misurata in base alla superficie di terreno effettivamente utilizzata e disponibile, per ogni servizio e per ogni distretto (tenendo conto per ciascun servizio e per ciascun distretto, delle "connessioni funzionali" indicate dal piano). Tale superficie, divisa per lo "standard" fissato dal piano per ciascuna categoria di servizi, definisce gli insediamenti (esistenti ed eventualmente addizionali) servibili da ciascun servizio in ciascun distretto. Per le opere di cui alle lettere h, i, m, n, di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni di cui alla L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, lo standard da applicare potrà essere opportunamente disaggregato secondo i criteri indicati nella Relazione Illustrativa.

Ai fini della valutazione sintetica del grado di insediabilità di un distretto, può essere definita l'effettiva capacità insediativa "complessiva", data per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria:

- per gli insediamenti residenziali, in termini di abitanti servibili, dalla dotazione complessiva delle aree per servizi effettivamente in uso di cui al punto 1) dell'art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, divisa per lo standard complessivo previsto dal P.R.G.C. (per ogni distretto e comunque in misura non inferiore a 25 mq/ab.);
- per gli insediamenti produttivi, in termini di superficie complessiva territoriale, dalla dotazione complessiva di aree di cui al punto 2) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62;
- per gli insediamenti commerciali-direzionali, in termini di superficie lorda di pavimento, dalla dotazione complessiva di aree di cui al punto 3) dell'art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.

Art. 6. STANDARD E CONNESSIONI FUNZIONALI

La tavola C4 della presente variante, mediante le apposite tabelle repertorio, precisa per ogni distretto di urbanizzazione, l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, per ciascuna di esse e per ogni categoria di servizio; dette tabelle indicano inoltre la relativa superficie in conformità agli standard disaggregati, aumentate, per gli insediamenti residenziali di una quota parte di parcheggi, nella seguente misura minima:

1) per gli insediamenti residenziali:

a) aree per l'istruzione:

a.1) asili nido e scuole materne	2,04 mq/ab An-Sm
a.2) scuole elementari	2,21 mq/ab SE
a.3) scuole medie dell'obbligo	1,40 mq/ab SM
	<hr/>
	5,65 mq/ab

b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) 5,55 mq/ab C

c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:
 c.1) verde per i più piccoli 2,50 mq/ab G
 c.2) verde di quartiere 4,60 mq/ab V
 c.3) verde sportivo 5,70 mq/ab S

12,80 mq/ab

d) parcheggi 1,00 mq/ab P

Totale 25,00 mq/ab

2) per i nuovi insediamenti produttivi:

aree per parcheggi	5% della superficie territor.
aree verdi	10% della superficie territor.
aree per centri e servizi sociali ed attrezzature varie, mense, ecc.	5% della superficie totale

Totale 20% della superficie totale

3) per i nuovi insediamenti commerciali - direzionali:

aree per parcheggi 50% della sup.lorda di pavimento (parte anche nel sottosuolo)

aree verdi per servizi sociali ed attrezzature integrative 50% della sup.lorda di pavimento

4) per nuovi insediamenti commerciali, direzionali o variazioni di destinazioni d'uso, con superficie di calpestio > a 400 mq nelle aree di tipo B

80% della sup.lorda di pavimento di cui almeno la metà a parcheggi, che potrà essere realizzata anche in apposite attrezzature nel sottosuolo o soprasuolo.

Tali standard potranno, in sede applicativa, essere opportunamente disaggregati e riaggregati in modo da dar luogo a sistemi plurifunzionali, organicamente concepiti ed integrati, di servizi di vario tipo, seguendo all'uopo i criteri informatori illustrati nella Relazione, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun servizio, a livello comunale.

Ai fini della programmazione attuativa e, in particolare, della determinazione periodica della effettiva capacità insediativa dei singoli distretti - nel senso specificato al precedente art. 5 - gli standard suddetti dovranno essere verificati considerando, per ciascun servizio e per ciascun distretto, il riferimento o la connessione funzionale indicata dal piano, cioè il collegamento per quel servizio di quel distretto con uno o più dei nuclei di servizi previsti dal piano. Il sistema delle connessioni funzionali, all'orizzonte del piano (cioè nell'ipotesi di completa realizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi previsti) è illustrato nella Relazione allegata e risponde al criterio generale di collegare ciascun distretto col nucleo, o coi nuclei di servizi più vicini, tenendo conto delle infrastrutture di trasporto e della popolazione servibile da ciascun nucleo.

In sede di attuazione, ed anche ai fini delle valutazioni di cui sopra, qualora manchino uno o più nuclei di servizio, e fintantoché non si diano le condizioni per la loro utilizzazione, si potranno considerare, per il soddisfacimento degli standard di cui sopra, anche connessioni diverse da quelle indicate dal piano, rispettandone i criteri informatori ed in particolare assicurando:

- la migliore accessibilità, da ciascun distretto a ciascun servizio;
- la più omogenea e razionale utilizzazione delle infrastrutture o dei servizi esistenti;
- la possibilità di successiva realizzazione del sistema previsto dal piano, senza che ciò determini sprechi o diseconomie.

TITOLO III

NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

Art. 7. I PROGRAMMI DI ATTUAZIONE

Ai sensi dell'art. 13 L. 28.1.1977 n° 10, l'attuazione del P.R.G.C. avviene sulla base di Programmi pluriennali di attuazione, formati nei termini e con le modalità fissate dagli artt. 33, 34, 35, 36, 37, 37bis della legge regionale 56/77 e sue modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.

Tali programmi, con riferimento agli eventi demografici e socio-economici che interessano il Comune, ed alle risorse pubbliche e private ragionevolmente prevedibili nel periodo, dovranno tendere al miglior soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informativi del P.R.G.C.

A tal fine il Comune procede, sulla base di un censimento analitico degli insediamenti esistenti, dei servizi e delle infrastrutture disponibili, all'aggiornamento della effettiva capacità insediativa delle varie zone o distretti in cui è suddiviso il territorio comunale (nei termini stabiliti ai precedenti art. 4 e 5) e di quella che può essere conferita dal programma di attuazione determinando in particolare:

- le opere ed infrastrutture da realizzare nel periodo;
- gli interventi di recupero da programmare, anche nel rispetto del Tit. IV della Legge 457/78;
- gli eventuali interventi addizionali ammissibili, nelle singole zone ed aree del territorio comunale.

Quando i fabbisogni pregressi siano, nel complesso, soltanto parzialmente soddisfatti dalla dotazione esistente di servizi ed infrastrutture e da quella programmabile nel periodo di validità del Programma, questo dovrà, in particolare, sulla base delle carenze e delle priorità d'intervento segnalati dal quadro di aggiornamento suddetto e in relazione alle risorse prevedibili, coordinare gli interventi in modo da:

- ridurre progressivamente e prioritariamente le carenze pregresse, in modo da assicurare la "effettiva capacità insediativa" di ogni distretto congruente agli insediamenti in atto, secondo una progressione di più lungo orizzonte, articolata in modo argomentato ed attendibile in una successione di programmi pluriennali;
- garantire la piena copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi, adeguando corrispettivamente la effettiva capacità insediativa dei relativi distretti;
- equilibrare il grado di soddisfazione dei fabbisogni pregressi nelle diverse zone, e per i diversi settori di servizi.

Art. 8. GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32 terzo comma della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62 con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della medesima legge, e quelli indicati dagli artt. 28 e 30 della L. 457/78, e precisamente:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865;
- 2) i piani per l'edilizia economica-popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167, e successive modificazioni;
- 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n° 457;
- 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (art. 43 e 44 legge 56/77);
- 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della legge regionale 56/77.

Inoltre ai fini del superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978, il Comune potrà promuovere piani di settore specifici, con l'introduzione di idonei elementi progettuali, in particolare per quanto attiene l'arredo urbano e l'accessibilità ai pubblici servizi.

La presente variante - mediante indicazioni cartografiche e/o normative - definisce gli ambiti nei quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, salve sempre le possibilità di successive indicazioni in sede P.P.A. ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 56/77, 50/80 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi sarà comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- a) qualora la capacità insediativa effettiva - come definita all'art. 4 delle presenti norme - non consenta l'insediamento proposto. In tal caso la concessione edilizia potrà essere accordata soltanto previa formazione di strumento urbanistico esecutivo - con particolare riferimento al P.E.C. - atto a ristabilire la capacità insediativa in misura almeno conforme all'insediamento che si propone di effettuare;
- b) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
- c) qualora la strada esistente di accesso alle aree su cui si intende edificare non possieda i requisiti - specificati in altra parte della presente normativa - richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici. In tal caso il P.E.C. dovrà estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
- d) qualora l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso il P.E.C. dovrà estendersi anche a queste ultime;
- e) qualora l'insediamento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di categoria C, D, F.

Nei casi suddetti - in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A. - l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi tuttavia questa - anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'art. 8, ultimo comma, della L. 765/67 - la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

I - per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;

II - ai fini di un'organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti esecutivi dovranno in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva capacità insediativa dei relativi distretti secondo le indicazioni del P.P.A. ed il rispetto degli standard di cui all'art. 6, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

Art. 9. CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI

La concessione \ per interventi comportanti nuovi insediamenti, o ampliamenti agli insediamenti esistenti (di abitanti e/o attività), sia singoli che nel quadro di strumenti esecutivi può essere rilasciata solo previa verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa dei distretti in cui ricadono; tali interventi dovranno essere inclusi nei programmi pluriennali di attuazione, quindi la verifica di congruenza è fatta in sede di formazione dei Programmi, secondo quanto stabilito all'art. 7 delle presenti norme.

Per le opere di cui all'art. 9 L. 10/77 e all'art. 33 e 91 quinquies della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/1984 n° 61 e n° 62 non si dà luogo alla verifica di cui sopra.

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione al di fuori dei casi previsti dall'art. 9 L. 10/77 e dall'art. 33 e 91 quinquies della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, la concessione può essere rilasciata soltanto per le aree dotate di urbanizzazione primaria, o per le quali esista l'impegno dei privati ad eseguire le opere necessarie, all'interno dei distretti in cui la capacità insediativa sia adeguata agli insediamenti in atto o già approvati e a quelli proposti. In caso contrario si dovrà procedere come indicato al precedente art. 8 sub a).

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione, purché non in contrasto con le prescrizioni al P.R.G.C. e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della Legge 28.1.77 n° 10, se dovuti, nei casi previsti dall'art. 9 della Legge 28/1/77, e nei seguenti casi previsti dall'art. 33 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con le leggi regionali 6.12.1984 n° 61 e n° 62:

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 13, 3° comma, lettera c) L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. del 6/12/84 n° 61 e n° 62 e precisamente: restauro e risanamento conservativo;
- b) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
- c) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a 1.000 mq di solaio utile lordo, di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive né moleste;
- d) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti, autorizzate dal Piano Regolatore Generale;
- e) 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 di superficie utile sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;
- f) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione nei casi e nei limiti temporali previsti dall'articolo 91 quinquies della L.R. 56/77 e sue modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.

Il rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili, che nelle prescrizioni della presente variante sono definiti di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, sentito il Comitato Comprensoriale che si esprime entro 60 giorni ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi della legge 1° giugno 1939 n° 1089 e della legge 29 giugno 1939 n° 1497.

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.

In particolare:

- l'istanza di autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo deve essere corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti; l'istanza inoltre deve essere corredata dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto, e dalla eventuale dichiarazione che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo inoltre dovrà essere prodotta una relazione riguardante le eventuali opere di sostegno necessarie, i metodi adottati e una eventuale relazione di calcolo.

- per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta né concessione, né autorizzazione.

Art. 10. MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Tutti gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso degli immobili, se assentiti dalla presente variante sono soggetti a concessione.

Non è necessaria né la concessione, né l'autorizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc.

Tali mutamenti sono ammessi in tutte le aree a prevalente destinazione residenziale e riguardano esclusivamente attività commerciali o artigianali al servizio della residenza (barbieri, panettieri, calzolai, studi professionali, agenzie assicurative ecc.) e sono limitate ai piani terreni e primi piani degli edifici.

A norma dell'art. 10 della legge 10/77 ogni modificazione delle destinazioni d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza, già concessi in base alla legge citata, che avvenga nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, è subordinata al versamento di un contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento della intervenuta variazione.

Tali trasformazioni sono oggetto di concessione da parte del Sindaco.

Valgono inoltre per le aree agricole le norme di cui ai commi 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/1984 n° 61 e n° 62.

TITOLO IV

PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art. 11. CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO

Con riferimento alle singole aree e agli edifici dotati di specifica caratterizzazione ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche ed integrazioni, concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, la presente variante classifica le varie parti del territorio secondo le seguenti categorie e sottocategorie.

11.1 Categoria A

Ar Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.

11.2 Categoria B

Parti del territorio in gran parte o totalmente edificate, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Br a preminente destinazione residenziale

Bp aree a preminente destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale, commerciale, classificabili o come aree industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione ai sensi e per i fini di cui all'art. 26 comma primo sub. c) della L.R. 56/77 o aree ed edifici da riservare alle attività commerciali ai sensi e per i fini di cui all'art. 26 comma primo sub. f) della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;

Bpr aree occupate da edifici e impianti produttivi esistenti, di carattere industriale, artigianale, con carattere di episodicità e collocate in ambiti territoriali a preminente destinazione residenziale.

11.3 Categoria C

Parti del territorio di completamento o di nuovo impianto, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Cr a preminente destinazione residenziale

Tm a preminente destinazione terziaria ricettiva, di stoccaggio, e/o socio previdenziale.

11.3 bis - Categoria G

Parti del territorio totalmente edificate oggetto di P.E.E.P. approvato in data 23.6.1965 con Decreto Ministeriale e oggetto inoltre di una variante organica adottata dal C.C. con delibera n° 115 del 4.2.1982 e approvata dalla Regione in data 10.8.1983 n° 61-27479.

11.4 Categoria D

Parti del territorio di nuovo impianto, destinate a nuovi insediamenti di carattere industriale e/o artigianale.

11.5 Categoria E

Parti del territorio, preminentemente destinate ad usi agricoli, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Er aree edificate, edifici ed annucleamenti rurali classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo, sub c) d) e) della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62

Ee aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo, sub a) e b) della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62

Ef aree come Ee di interesse paesistico-ambientale assoggettate alla legge Regionale 21/8/78 n° 54, legge "Pre Parco" e inserite nel Piano dell'Area del Piano Regionale della Mandria - approvato il 28/7/83;

Ep aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, ma adibiti ad usi extragricoli, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo, sub 1) della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62.

11.6 Categoria S

Parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggio, ai sensi e per i fini di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 ed all'art. 21 delle L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6.12.84 n° 61 e n° 62, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Sr servizi afferenti agli insediamenti residenziali

Sp servizi afferenti agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali.

Srp servizi afferenti agli insediamenti residenziali di tipo privato.

11.7 Categoria F

Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n° 1444, art. 2; comma primo, lettera F), destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Fv preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62 ed all'art. 4 lettere A, B, C, D, della legge regionale 4/6/1975 n° 43 e L.R. 21/8/78 n° 54 e Piano dell'area del Piano Regionale della Mandria, approvato il 28/7/1983;

Fh aree destinate ad attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62;

Fi aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62;

Fc aree destinate a deposito roulotte, demolitori di cui all'art. 54 della L.R. 56/77;

FG aree cimiteriali;

FS aree destinate ad attrezzature di tipo socio-previdenziale di carattere pubblico;

- Ep aree destinate prevalentemente ad attrezzature religiose di carattere privato;
- Erp aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero, attrezzature ricettive, private di uso pubblico;
- Et aree destinate ad impianti tecnologici di interesse generale.

Art. 12. DESTINAZIONE D'USO PROPRIE, AMMESSE, ESCLUSE

In generale nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica o funzionale di aree ed edifici esistenti potranno essere ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale, in quanto non comporta attività insalubri (di cui al D.M. 23.12.1976) o nocive, o inquinanti o moleste, e non genera o richiama flussi di traffico, di persone e/o merci, eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudica la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.

Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

Le destinazioni d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio - fatte salve le più specifiche indicazioni di cui alle norme del titolo V - sono definite nel modo seguente:

- a) Le abitazioni (comprese residenze comunitarie, attrezzature ricettive o speciali) costituiscono destinazione propria delle aree Ar, Br, Cr.

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

- nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, nei limiti previsti dalle presenti norme per ogni area di Piano;
- nelle aree Ep nei limiti indicati dalle presenti norme;
- nelle aree destinate agli usi agricoli limitatamente a quanto previsto al comma terzo, punti a), b), c), dell'art. 25 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62:

- * il riutilizzo ai fini residenziali di edifici individuati dalla presente variante ed abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole,
- * interventi da operare all'interno delle aree o edifici di tipo Er in funzione alle esigenze abitative connesse ad attività terziarie di servizio all'agricoltura e di residenti nel territorio del Comune non attivi nel settore agricolo;
- in tutte le aree di categoria F ed S, destinate a servizi, limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o custodia oppure nel caso di conforme utilizzo di speciali destinazioni attribuite dal P.R.G.C. a dette aree (caserme, conventi, etc.).

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi.

b) Le attività agricole (stalle, silos, serre permanenti o temporanee, rimesse agricole, etc.) costituiscono destinazione propria delle aree Ee, Ef; esse saranno inoltre ammesse:

- nelle aree Er subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro del contesto ambientale;
- in tutte le aree destinate a nuclei complessi produttivi e di carattere residenziale. In tali aree sarà ammessa la continuità dell'attività in atto, fintantochè non vengano attuate le trasformazioni specificatamente previste per attuare le destinazioni proprie in tali aree. In tali aree a giudizio dell'Amministrazione, compatibilmente con le esigenze di igiene e pubblico decoro, saranno ammesse opere di miglioramento igienico conseguenti ad esigenze di rinnovamento dei mezzi e dei modi di produzione agricola, con esclusione di ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni o ristrutturazioni. In tali aree la concessione secondo le nuove destinazioni di piano potrà essere data a condizione che venga assunto l'impegno della cessazione o del trasferimento delle attività agricole in atto nell'area interessata prima di dar corso alla nuova costruzione;
- nelle aree di categoria F con gli stessi limiti di cui al punto precedente e con particolare riguardo alle esigenze di salvaguardia paesistica e naturale dell'ambiente per le aree di tipo Fv ed Frp.

Le destinazioni agricole sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

c) Le attività produttive industriali, artigianali, di commercio all'ingrosso, magazzini e attività complementari (attività collegate ai trasporti, alla produzione o allo stoccaggio, distribuzione di energia, etc., di deposito e lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, etc.) costituiscono destinazione propria delle aree Bp, D, esse saranno inoltre ammesse:

- nelle aree di tipo Bpr limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità degli impianti esistenti, fintantochè non intervengano le trasformazioni d'uso dell'area secondo le previsioni della presente variante;
- nelle aree Ep occupate da impianti produttivi, limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionamento di questi e nei limiti della normativa prevista per tali aree dalla presente variante;
- nelle aree Br, per le sole attività produttive o artigianali esistenti, non nocive, rumorose, moleste o inquinanti, secondo le previsioni e i limiti della presente variante;

Le destinazioni produttive sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

d) Artigianato di servizio alla residenza, sarà ammesso nelle aree di tipo A, Br e Cr di completamento.

e) Le attività terziarie

Le attività commerciali e terziarie in generale saranno ammesse nelle varie parti del territorio in misura conforme alle disposizioni del vigente piano comunale di adeguamento della rete distributiva ai sensi della L. 426/71 in quanto non contrastanti con le indicazioni della presente variante.

Le attività commerciali, quelle finanziarie, turistico - ricettive, direzionali, amministrative, con superficie lorda di solaio superiore a 400 mq, o comunque di rilevante entità saranno ammesse subordinatamente all'osservanza degli standards urbanistici di cui all'art. 5 sub 2) del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e nella misura minima di cui all'art. 6 punti 3 e 4 delle presenti norme.

Tali attività costituiscono inoltre destinazione propria di quelle aree di tipo Bp e Bpr e parte TM specificatamente indicate dalla presente variante nei limiti previsti dalla normativa specifica.

Le attività terziarie di cui sopra saranno comunque escluse:

- nelle aree di tipo Bp, Ep, D, salvo le specifiche indicazioni di cui sopra, e del piano ai sensi della L.426/71, ad eccezione delle attività direzionali strettamente connesse alle attività produttive insediate in tali aree;
 - nelle aree Er ad eccezione dell'artigianato di servizio, dei pubblici esercizi, attrezzature ricreative, attività di commercio al dettaglio poste al servizio dell'immediato contesto rurale;
 - nelle aree di tipo Ee, Ef;
 - nelle aree di categoria F salvo specifiche indicazioni della presente variante, fatta salva la normativa propria dell'area del Piano della Mandria, e ad eccezione di modeste attrezzature per esercizi pubblici ed attività ricreative subordinate alle funzioni proprie assegnate a tali aree;
- f) I servizi sociali e le attrezzature ed impianti di carattere generale, pubblici o di interesse pubblico (di cui alla C.M. 28.10.1967 n° 3210, par. 12), costituiscono destinazione propria delle aree di categoria S ed F. Per quanto attiene le aree di categoria S, le specifiche destinazioni riportate dal Piano sono vincolanti e potranno eventualmente essere variate con le procedure e nei limiti temporali di cui alla legge n° 1 del 3.1.1978, in particolare a seguito dell'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale tenuto comunque conto dello schema generale di organizzazione, nelle fasi attuative intermedie e nell'assetto definitivo di cui agli schemi strutturali orientativi che costituiscono parte integrante della presente variante.

Art. 13. TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, la presente variante articola gli interventi ammissibili per le varie categorie omogenee d'uso del suolo, di cui all'art. 11 delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria

"le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (L.R. n. 56/1977 e sue successive modifiche e integrazioni art. 13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi o per il rispristino dei caratteri originari stessi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria. In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

b) 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 gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, art. 13).

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

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

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

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

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

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

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

c) 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 anche parzialmente o totalmente nuove 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" (L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni art. 13).

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

Questi interventi, non riguardano soltanto gli edifici che a norma dell'art. 24, 4° comma, lettera a), della L.R. n° 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi d'intervento:

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

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

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

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

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

d) ristrutturazione edilizia

"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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni art. 13).

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

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

- ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi;
- ristrutturazione edilizia di tipo B - si riferisce ad interventi che ammettono anche variazioni di superfici utili e recupero di volumi.

La ristrutturazione edilizia di tipo A e B, oppure la ristrutturazione senza aumento della volumetria o della superficie utile di calpestio sono interventi definiti nel presente articolo.

e) 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;

f) completamento

Gli interventi 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;

g) nuovo impianto

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

Le categorie o sottocategorie tipologiche di intervento vengono contraddistinte da un numero, semplice o doppio, posto di seguito alla sigla di riconoscimento della categoria o sottocategoria omogenea d'uso del suolo di cui all'art. 11 delle presenti norme, e fanno riferimento alla seguente casistica:

13.1 Ar (centro storico)

Area interessata da insediamento urbano costituente centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.

Parte di tale area e' oggetto di Piano Particolareggiato adottato con deliberazione del C.C. n° 119 del 21.3.1980 ed approvato dalla Regione con D.G.R. n° 31-41945 del 12.3.1985.

Per la parte monumentale del CS di Venaria e per la parte ricadente nell'area del Parco della Mandria vale la normativa specifica del Piano nell'area del Parco della Mandria, riportata anche in altra parte della presente normativa (art. 13-15).

PEEP Centro Storico

Area all'interno del centro storico oggetto di intervento di restauro conservativo e ricostruzione oggetto di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare adottato con delibera C.C. n° 494 del 22.11.1979 e approvato dalla Giunta Regionale in data 30.4.1982 n° 162 - 15714.

Per la normativa specifica si rimanda alla normativa specifica del Piano Particolareggiato.

13.2. Br

In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 11.2. delle presenti norme, si distinguono:

Br 1 - distinte in Br 1/1, Br 1/2, Br 1/3 -

Aree in gran parte o totalmente edificate ad alta densità, in cui sono ammessi:

- 1) interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A;
- 2) ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici residenziali, commerciali, terziari esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante, nei limiti di una densità fondiaria complessiva non superiore a mc. 4,00 per mq. ed un'altezza di mt. 20 con non più di sei piani fuori terra e nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub. d delle presenti norme;
- 3) demolizioni e ricostruzioni di edifici residenziali, commerciali, terziari esistenti nei limiti di una densità fondiaria max di 4 mc. per mq., un'altezza max di mt. 20 con non più di 6 piani fuori terra e nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub. d delle presenti norme;
- 4) interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato, da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 43, 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, nei quali dovrà essere garantito il reperimento di una quota minima di servizi di base (parcheggi, gioco bimbi, nucleo elementare di verde per un totale minimo di mq. 6 per abitante), nei limiti di una densità territoriale di 4 mc/mq, densità fondiaria max 5 mc/mq, altezza max di mt. 20,00 con non

piu' di 6 piani fuori terra e nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub d) delle presenti norme.

- 5) Nuove costruzioni residenziali, terziarie e commerciali in eventuali lotti interclusi, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto definitivo della presente variante, con densita' fondiaria max 4 mc/mq. ed un'altezza max di mt. 20 con non piu' di 6 piani fuori terra, e nel rispetto delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub d) delle presenti norme.
- 6) Per le attivita' produttive o artigianali esistenti, non nocive, rumorose, moleste o inquinanti, possibilita' di continuita' delle attivita' esistenti in atto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di tipo A senza aumento della superficie di calpestio, salvo che per minimi ampliamenti interni per adeguamenti tecnologici, non superiori al 20% della superficie di calpestio esistente.
- 7) Per gli edifici industriali, artigianali esistenti, non inquinanti, nocivi, rumorosi, ove sul lotto interessato non esistano altri fabbricati, possibilita' di minimi ampliamenti esterni di superficie coperta, sino ad un max del 50% della superficie fondiaria per adeguamenti tecnologici, servizi sociali, mense, cabine elettriche, a gas, ect., il tutto nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme.
- 8) Mutamenti di destinazioni d'uso da residenziale ad attivita' finanziarie, ricettive, direzionali, amministrative, commerciali, nei limiti e in misura conforme a quanto previsto dal vigente piano commerciale e nel rispetto degli standard previsti all'art. 6 punti 3 e 4 delle presenti norme e nel rispetto dell'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme.

La presente variante delimita inoltre alcuni complessi di aree o di isolati del presente tipo dove gli interventi ammessi saranno esclusivamente limitati a:

- a) interventi di conservazione allo stato di fatto con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, senza aumento delle superfici di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso in atto;

- b) interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e 50/80 (con i parametri di densita' territoriale 4 mc/mq., densita' fondiaria 5 mc/mq., e altezza mt. 20 con 6 piani fuori terra) ed in assenza del quale saranno ammessi esclusivamente gli interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazioni di tipo A interne, senza aumento delle superfici di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso.

Nei piani esecutivi dovra' essere garantito il reperimento di una quota minima di servizi di base (parcheggi, giochi bimbi, nucleo elementare di verde, per un totale minimo di mq. 6 per abitante), o di quanto indicato per tali tipi di aree nella tabella del repertorio dei servizi e nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Br 2

Aree come Br 1 in cui saranno ammessi gli interventi di cui ai punti 1.2.3.5.6.7.8. previsti nelle aree Br 1, in cui la densita' fondiaria e' ridotta a 3,5 mc/mq., l'altezza max mt. 17,00 con non piu' di 5 piani fuori terra;

Inoltre interventi di cui al punto 4 previsti nelle aree Br1, in cui la densita' territoriale e' ridotta a 3,5 mc/mq., la densita' fondiaria a 4 mc/mq., l'altezza max mt. 17,00 con non piu' di 5 piani fuori terra.

Br 3

Aree in gran parte o totalmente edificate a media densita' suddivise nelle seguenti aree:

Br 3/1

Aree in cui saranno ammessi gli interventi di cui ai punti 1.2.3.5.6.7.8. previsti nelle aree Br 1, in cui la densita' fondiaria e' ridotta a 3 mc/mq., l'altezza max mt. 20,00 con non piu' di 6 piani fuori terra;

Inoltre interventi di cui al punto 4 previsti nelle aree Br1, in cui la densita' territoriale e' ridotta a 2,50 mc/mq., l'altezza max mt. 17,00 con non piu' di 5 piani fuori terra e la densita' fondiaria max 4 mc/mq.

La presente variante delimita inoltre alcuni complessi di aree o isolati dove gli interventi ammessi saranno esclusivamente quelli previsti del tipo a e b, come previsto per le aree Br 1, e dove per gli interventi di tipo b la densita' territoriale e' ridotta a 2,5 mc/mq., la densita' fondiaria max 4 mc/mq., l'altezza max mt 17,00 con non piu' di 5 piani fuori terra.

Br 3/2, Br 3/4

Aree in cui saranno ammessi interventi di cui ai punti 1 e 2 come nelle aree Br 1, in cui la densita' fondiaria e l'altezza massima vengono ridotte a:

- mc/mq. 3,00 e mt. 14 d'altezza con non piu' di 4 piani fuori terra.

La presente variante delimita inoltre alcuni complessi di aree o isolati dove gli interventi ammessi saranno esclusivamente quelli previsti del tipo a e b, come per le aree Br 1, e dove per gli interventi di tipo b) la densita' territoriale e' ridotta a 2,5 mc/mq., altezza max 14,00 mt con non piu' di 4 piani fuori terra.

Inoltre interventi di tipo:

- c) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione di tipo A e B ed eventualmente minimi ampliamenti per servizi igienici nei limiti max del 4% sul totale dell'edificio, anche al di fuori del limite di densita' fondiaria previsto, con un max di 30 mc. per ogni unita' immobiliare, per la realizzazione di locali igienici in edifici esistenti alla data del progetto definitivo della presente variante, quando venga dimostrata l'impossibilita' di provvedere altrimenti e che il minimo ampliamento sia coerente con l'intero edificio al quale l'unita' immobiliare appartiene.

Br 3/3, Br 3/8

Aree in cui saranno ammessi gli interventi di cui ai punti 1.2.3.5.6.7.8. previsti nelle aree Br 1, in cui la densita' fondiaria e' ridotta a 3 mc/mq., l'altezza max mt. 17,00 con non piu' di 5 piani fuori terra;

Inoltre interventi di cui al punto 4 previsti nelle aree Br1, in cui la densita' territoriale e' ridotta a 3 mc/mq., densita' fondiaria 3,5 mc/mq., l'altezza max 17,00 con non piu' di 5 piani fuori terra.

La presente variante delimita inoltre alcuni complessi di edifici dove gli interventi ammessi saranno del tipo a) previsti per le aree Br 1.

Br 3/5

Aree nelle quali saranno ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 43, 44 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni, da estendere all'intera area o a parte omogenea di essa, nei quali dovrà essere garantito il reperimento (ove possibile) di una quota minima di servizi di base (parcheggi, gioco bimbi, nucleo elementare di verde per un totale minimo di 6 mq/abitante), nei limiti di una densità territoriale pari a 3 mc/mq., densità fondiaria 3,5 mc/mq., altezza max mt 11,00 con non più di 3 piani fuori terra e nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub d) delle presenti norme.

La presente variante delimita inoltre alcuni complessi di edifici dove gli interventi ammessi saranno del tipo a) e b) previsti per le aree Br 1.

In assenza di strumento urbanistico esecutivo saranno ammessi esclusivamente interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazioni del tipo A senza aumento delle superfici utili di calpestio e senza mutamento delle destinazioni d'uso.

Br 3/6, Br 3/7

Aree in cui per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e che per questi motivi vengono classificati ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 della L. 457/77 (zone di recupero).

In tali aree saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione interna di tipo A senza variazioni planivolumetriche e senza variazioni delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione di tipo A, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il convenzionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione

degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 23/1/77 n° 10 e art. 51 e 52 della Legge 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.

Nell'ambito delle zone di recupero l'Amministrazione potrà individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/77 e art. 41/bis della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di interventi con Piani di recupero, diversi da quelli individuati al 2° e 3° capoverso la densità fondiaria non potrà superare i 3 mc/mq. e un'altezza max di mt 13,50 con non più di 4 piani fuori terra.

Br 4

Aree parzialmente edificate a media densità in cui saranno ammessi:

Interventi di cui ai punti 1.2.3. previsti per le aree di tipo Br 1 in cui la densità fondiaria è ridotta a 2,7 mc/mq., con un'altezza max di mt 17,80 con non più di 5 piani fuori terra.

Inoltre nuove costruzioni in lotti liberi, con densità fondiaria di 2,70 mc/mq. con un'altezza max di mt. 17,80 e con non più di 5 piani fuori terra.

Br 5

Aree in gran parte edificate a media densità suddivise nelle seguenti aree:

Br 5/1

Aree in cui saranno ammessi gli interventi di cui ai punti 1.2.3.5. previsti nelle aree di tipo Br 1, in cui la densità fondiaria è ridotta a 2,50 mc/mq., l'altezza max di mt. 11,00 con non più di 3 piani fuori terra;

Inoltre interventi di cui al punto 4 previsti per le aree Br1, in cui la densità territoriale è ridotta a 2,5 mc/mq., la densità fondiaria a 3 mc/mq., l'altezza max mt. 11,00 con non più di 3 piani fuori terra.

Br 5/2, Br 5/3

Aree in cui saranno ammessi gli interventi di cui ai punti 1.2.3.5. previsti nelle aree di tipo Br 1, in cui la densita' fondiaria e' ridotta a 2,50 mc/mq., l'altezza max di mt. 14,00 con non piu' di 4 piani fuori terra;

Inoltre interventi di cui al punto 4 previsti per le aree Br1, in cui la densita' territoriale e' ridotta a 2,5 mc/mq., la densita' fondiaria a 3 mc/mq., l'altezza max mt. 11,00 con non piu' di 4 piani fuori terra.

La presente variante delimita inoltre alcuni complessi di edifici dove gli interventi ammessi saranno del tipo a) b) e c).

Br 5/4

Aree in cui saranno ammessi gli interventi di cui ai punti 1.2.3.5. previsti nelle aree di tipo Br 1, in cui la densita' fondiaria e' ridotta a 2,50 mc/mq., l'altezza max di mt. 17,00 con non piu' di 5 piani fuori terra;

Inoltre interventi di cui al punto 4 previsti per le aree Br1, in cui la densita' territoriale e' ridotta a 2,5 mc/mq., la densita' fondiaria a 3 mc/mq., l'altezza max mt. 17,00 con non piu' di 5 piani fuori terra.

Br 5/5

Aree di recente edificazione in cui saranno ammessi esclusivamente interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione di tipo A senza mutamento delle destinazioni d'uso.

Br 6

Aree in gran parte edificate a media densita' suddivise nelle seguenti aree:

Br 6/1, Br 6/2

Aree in cui saranno ammessi gli interventi di cui ai punti 1.2.3.5.6.7.8. previsti per le aree di tipo Br 1, ma in cui la densita' fondiaria e' ridotta a 1,50 mc/mq., l'altezza max di mt. 11,00 con non piu' di 3 piani fuori terra.

13.3 Cr

In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.3 delle presenti norme si distinguono:

Cr 1

Aree scarsamente edificate come definite all'art. 13 punto 7 (aree di completamento) della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, in cui saranno ammessi:

- 1) per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante:
 - 1) interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;
 - 2) ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti nei limiti di una densita' fondiaria max di 2,70 mc/mq., un'altezza max di mt 20 con non piu' di 6 piani fuori terra; e nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub d) delle presenti norme;
- 2) per le restanti aree libere, edificazione esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 39, 40, 43 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni, con una densita' territoriale di 1,20 mc/mq., una densita' fondiaria max di 2.70 mc/mq., un'altezza max di 24 mt. con non piu' di 7 piani fuori terra.

Nelle aree oggetto di strumento esecutivo devono sempre essere riservate una quantita' minima di aree a servizi pari a 25 mq/ab. e devono essere osservate le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub d) delle presenti norme.

Inoltre l'area individuata in P.R.G.C. dovra' essere progettata in modo omogeneo rispetto alla limitrofa area Cr 4/2;

- 3) demolizioni e ricostruzioni di edifici residenziali esistenti nei limiti di una densita' fondiaria max di 2,70 mc/mq., un'altezza max di mt 20,00 con non piu' di 6 piani fuori terra, e nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub d) delle presenti norme.

Cr 2

Aree scarsamente edificate come definite all'art. 13 punto f (aree di completamento) della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.

Le aree sono oggetto di Piano Particolareggiato con contestuale variante specifica al P.R.G.C., adottato con deliberazione del C.C. n° 71 del 15.2.1984 ed approvata dalla Regione con D.G.R. n. 98-42385 del 21.3.1985.

In tali aree gli interventi sono soggetti alle prescrizioni e alla normativa specifica del piano particolareggiato.

I parametri di edificabilit  sono comunque i seguenti:

- indice di densita' territoriale 1 mc/mq., densita' fondiaria max 2,45 mc/mq. con un'altezza max di mt. 11,00 con non piu' di 3 piani fuori terra;
- per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.P., densita' fondiaria max 1,5 mc/mq., con un'altezza di mt. 11,00 con non piu' di 3 piani fuori terra.

Per gli edifici esistenti, oltre alle norme specifiche di P.P. valgono, in quanto non contrastanti, le norme di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Cr 3

Aree libere, come definite dall'art. 13 punto g (nuovo impianto) della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni, con obbligo di strumento esecutivo di cui agli artt. 41 e 43 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.

I parametri di intervento sono i seguenti:

- indice densita' territoriale 1,50 mc/mq.
- densita' fondiaria max 5 mc/mq.
- altezza max mt 26,50 con non piu' di 8 piani fuori terra.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovra' essere esteso all'intera area, nello stesso dovranno essere riservate aree per pubblici servizi pari a 25 mq/ab, e dovranno inoltre essere osservate le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 sub d) delle presenti norme.

Inoltre in fase di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo il 20% dell'area dovrà essere riservato per interventi da attuare ai sensi dell'art. 41 della L.R. 56/77 e della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche e integrazioni.

Cr 4/1

Aree libere come definite dall'art. 13 punto g (nuovo impianto) della Legge Regionale 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni, con obbligo di strumento esecutivo di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Sono individuati in cartografia due ambiti distinti per la formazione dei piani esecutivi.

I parametri di intervento saranno i seguenti:

- indice di densità territoriale 1 mc/mq.
- densità fondiaria max 3 mc/mq.
- altezza max mt 11,00 con non più di tre piani fuori terra.

Inoltre in fase di programma di attuazione il 40% degli interventi potrà essere realizzato con edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77.

Nelle aree oggetto di piani esecutivi dovranno essere riservate aree per spazi pubblici nella misura minima di 25 mq. per abitante, accorpate e di forma regolare.

Inoltre per una delle aree (individuate con asterisco nella cartografia) il piano esecutivo dovrà essere esteso anche alla parte di servizi previsto in area cimiteriale inedificabile.

13.4 G

Aree edificate o parzialmente edificate oggetto di PEEP approvato in data 23 giugno 1965 con Decreto Ministeriale e oggetto inoltre di una variante organica adottata dal Consiglio Comunale con delibera n° 115 in data 4/2/1982 e approvata dalla Regione in data 10 agosto 1983 n° 61-27479.

Tali aree sono così suddivise:

GI area parzialmente edificata i cui parametri d'intervento e le norme di attuazione sono quelli definiti dal PEEP e relativa variante organica.

GII area totalmente edificata i cui parametri di intervento e le norme di attuazione sono quelli definiti dal PEEP e relativa variante organica.

GIII area totalmente edificata i cui parametri di intervento e le norme di attuazione sono quelli definiti dal PEEP.

Inoltre per gli edifici esistenti possibilita' di :

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazioni interne senza variazioni planivolumetriche;
- per gli edifici esistenti potranno essere escluse dal computo dei volumi le scale aperte da uno o piu' lati.

13.5 Cr

Cr4/2

Aree libere con obbligo di strumento esecutivo di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche ed integrazioni, i cui servizi, ai sensi e nella misura minima di cui all'art. 21 sub 1) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62, vengono definiti in sede di progetto di PEEP.

In tali aree la densita' territoriale sara' di 1 mc/mq e la densita' fondiaria max 5 mc/mq.

13.6. Bpr

In tali sottocategorie omogenee d'uso, di cui all'art. 11.2 delle presenti norme, si distinguono:

Bpr/1

Area industriale di trasformazione a terziario, direzionale.

In tale sottocategoria, in assenza delle operazioni di trasformazione a terziario sara' ammessa la continuazione delle attivita' insediate al momento dell'adozione del progetto definitivo della presente variante, che non risultino insalubri o inquinanti o rumorose, con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, senza aumento delle superfici di calpestio.

Le operazioni di trasformazioni d'uso, anche se limitate a parte degli edifici dovrà avvenire nel quadro dei PPA a mezzo di strumento urbanistico esecutivo convenzionato, esteso a tutta l'area, secondo le modalità di cui agli artt. 39 e 43 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.

Nel quadro delle operazioni di trasformazione, dovranno essere riservate aree o superfici di calpestio nella misura minima di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento oggetto di trasformazione per spazi pubblici o di uso pubblico per parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie.

Di tali aree o superfici almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi d'uso pubblico, che potrà anche essere ricavata nei piani interrati.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dell'area alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante, in assenza delle trasformazioni d'uso previste, saranno ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza mutamento delle destinazioni d'uso e senza aumento delle superfici di calpestio.

Bpr/2

In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.2 delle presenti norme, in assenza delle operazioni di trasformazione previste dalla presente variante, sarà ammessa la continuazione delle attività insediate al momento dell'adozione del progetto definitivo di P.R.G.C., con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, senza aumento delle superfici di calpestio.

Gli interventi previsti nell'area (di circa 45.000 mq. totali) potranno essere attuati esclusivamente a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area.

Le destinazioni e i parametri di intervento saranno i seguenti:

- 1) Area a destinazione residenziale e commerciale di mq. 40.000 ÷ territoriali.

1a volumetria residenziale ammessa = mc.40.000 pari a 440 vani
n° piani residenziali = max 5
dismissioni per aree a servizi =
 $mc\ 40.000 / 90 \times 25 = mq.\ 11.000\ min.,$ da destinare a verde (7.000) e parcheggi (4.000) da accorpate in un'unica area (salvo parte dei parcheggi) in continuità con l'area delle ex Casermette e il previsto parco fluviale lungo la Stura.

1b area sviluppata a commercio ai piani terreni max mq. 4.500 di superficie sviluppata con un'altezza max di mt. 5,00
superfici a servizi a verde (3.000) e parcheggi(3.000) = mq. 6.000 minimi accorpati con i servizi relativi alla residenza.
H max totale mt. 20,00.

Inoltre per le destinazioni di cui al punto 1a e 1b dovranno essere riservate aree a verde privato e aree per parcheggi privati nella misura minima prevista dall'art. 15 delle presenti norme. Gli edifici realizzati anche eventualmente con portici al piano terreno dovranno essere arretrati rispetto al nuovo filo stradale (come previsto dal PRGC) di almeno mt. 12,00.

Le forme e le tipologie degli edifici dovranno permettere la visuale verso la valle a Nord dell'insediamento.

Indice fondiario max 3,20 mc/mq.

2) Superficie da destinare ad attività produttive-artigianali e/o terziario mq. totali ÷ 5.000 (con edificio esistente).

Superficie coperta = mq. 2.000 ÷

Superficie a servizi = mq. 1.000 pari al 20% della superficie totale per insediamenti produttivi e/o artigianali.

Nel caso di interventi terziari la superficie da destinare a servizi (parcheggi e verde) dovrà essere pari al 100% della superficie sviluppata lorda destinata a terziario.

Inoltre all'interno dell'area fondiaria dovranno essere riservate aree per parcheggi e verde privato secondo quanto indicato dall'art. 15 delle presenti norme di attuazione.

All'interno della superficie coperta potranno eventualmente essere previste in aggiunta superfici di calpestio pari al 50% della superficie coperta stessa per eventuali uffici di servizio alle attività produttive.

Le concessioni relative agli interventi potranno essere ammesse esclusivamente a condizione che si proceda in via preventiva alla demolizione degli edifici esistenti.

13.7 TM

Aree destinate a terziario privato e/o socio previdenziali, comprensive di attrezzature ricettive e sportive, di esposizione, deposito, magazzini di stoccaggio, uffici di rappresentanza e residenza, di supporto ai limitrofi ambiti industriali.

Le aree sono oggetto di Piano Particolareggiato con contestuale variante specifica al P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n° 71 del 15.2.1984 ed approvata dalla Regione con D.G.R. n° 98-42385 del 21.3.1985.

I parametri di intervento e la dotazione di servizi, ai sensi e nella misura di cui all'art. 21 sub 1) sub 2) sub 3) della legge reg. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni, sono definiti in sede di Progetto di Piano Particolareggiato.

13.8 Bp

In tali sottocategorie omogenee d'uso, di cui all'art. 11.2 delle presenti norme, si distinguono:

Bp1

Area a preminente destinazione industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso, stoccaggio, totalmente edificata; convenzionata con Deliberazione consiliare n° 362 in data 27/12/1973 e nullaosta Presidente Giunta Regionale in data 12/6/1974 in cui saranno ammessi:

- interventi manutenzione ordinaria e straordinaria di ristrutturazione di tipo B e/o ampliamento di edifici ed impianti produttivi esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante, nei limiti di copertura fondiaria max del 50% e nel rispetto delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme; e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 17 delle presenti norme. Nell'area coperta sono compresi anche i bassi fabbricati, le tettoie aperte, ecc.; non sono invece compresi nell'area coperta le eventuali pensiline a sbalzo e gli eventuali edifici per esclusivi impianti tecnologici, cabine elettriche, telefoniche e del gas;
- per le aree individuate con simbologia Bp1/a possibilità di interventi di nuova costruzione, nel limite max di copertura fondiaria max del 50% e nel rispetto delle norme nell'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme, e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art.

17 delle presenti norme. Nell'area coperta sono compresi anche i bassi fabbricati, le tettoie aperte, ecc.; non sono invece comprese nell'area coperta le eventuali pensiline a sbalzo e gli eventuali edifici per esclusivi impianti tecnologici, cabine elettriche, telefoniche e del gas;

- per le aree individuate con simbologia Bp1/b, oltre a quanto previsto nella normativa generale per le aree Bp1, sarà ammesso:

- 1) nel caso di attività miste (produttive e di vendita dei beni di propria produzione o di stoccaggio esistenti), quando l'attività di produzione sia almeno pari al 60% della superficie lorda di calpestio, sarà ammessa attività di commercio al minuto (per le tabelle non contingentabili di cui alla L. 426/71, conformemente a quanto disposto dal Piano commerciale vigente) sino ad un limite max di 1.500 mq. di superficie lorda di calpestio.
- 2) Sino a 400 mq. di superficie lorda di vendita e' conservato lo standard relativo all'industria, per la parte eccedente dovranno essere dismesse o monetizzate aree per parcheggi pubblici pari all'80% della superficie lorda di calpestio adibita alla vendita.
- 3) I parcheggi potranno essere indicati dall'Amministrazione su aree di servizi già esistenti, se realizzati in soprasuolo e sottosuolo. Per le aree di tipo Bp1 - Bp1/a - Bp1/b inoltre varranno i seguenti parametri:
 - a) L'indice fondiario di superficie (rapporto tra superficie lorda di solaio sviluppata e superficie fondiaria) non potrà superare 1'1,00; l'altezza max consentita per gli edifici adibiti ad uffici o servizi non potrà essere superiore a mt. 15 con un max di 4 piani fuori terra, H max edifici industriali mt. 13,50.
 - b) Le superfici realizzate nella superficie fondiaria dell'intervento da destinare a mense, locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché quelle da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, corsie, ecc.) compresi i parcheggi, le autorimesse e n. 2 alloggi di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente ed 1 per il custode, aventi una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq, non sono conteggiate nella superficie lorda sviluppata, sia nel caso di edifici realizzati con un indice fondiario di superficie superiore a 1,00, sia nel caso della sua applicazione per le nuove concessioni.

- c) Per le aree oggetto di piani esecutivi approvate con convenzionamento, l'indice fondiario di superficie dello 1,00 e anche gli altri parametri entreranno in vigore alla data della loro scadenza e/o scadenza delle concessioni rilasciate in base ai piani esecutivi stessi.
- d) Garage o locali di servizio di cui a uno dei punti precedenti, sia posti al piano terreno degli edifici che al piano interrato, non saranno computati nella superficie lorda sviluppata. Così pure non saranno conteggiati nella superficie lorda sviluppata gli alloggi previsti per la residenza del titolare e/o custode.
- e) Saranno ammessi per ogni unita' produttiva insediata n° 2 alloggi di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente ed 1 per il custode, per un totale complessivo di superficie utile non superiore al 10% della superficie coperta della parte produttiva con un minimo di 80 mq di superficie utile sempre concedibile ed un massimo di 250 mq di superficie utile non superabile.
- f) Utilizzazione dei lotti indicati a servizi per la realizzazione di verde attrezzato, mense, infermerie, parcheggi o altri locali strettamente connessi alle aziende insediate all'intorno.

Bp2

Area a preminente destinazione industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e di stoccaggio, comunque non di servizio diretto agli insediamenti residenziali, area quasi totalmente edificata in cui saranno ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo B e/o ampliamento di edifici ed impianti produttivi esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante, nei limiti di copertura fondiaria max del 50% e nel rispetto delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 17 delle presenti norme. Nell'area coperta sono compresi anche gli eventuali bassi fabbricati, le tettoie aperte, ecc.; non sono invece compresi nell'area coperta le eventuali pensiline a sbalzo e gli edifici per esclusivi impianti tecnologici, quali cabine elettriche, telefoniche e del gas.

- L'indice fondiario di superficie (rapporto tra la superficie lorda sviluppata e superficie fondiaria) non potrà superare l'1,00, l'altezza max per la parte produttiva non potrà superare i mt. 13,50, l'altezza max degli edifici adibiti ad uffici, non potrà superare i mt. 15 con non più di 4 piani fuori terra.

Le superfici realizzate nella superficie fondiaria dell'intervento da destinare a mense, locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché quella da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, corsie, ecc.) compresi i parcheggi, le autorimesse e n. 2 alloggi di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente ed 1 per il custode, aventi una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq., non sono conteggiate nella superficie lorda sviluppata, sia nel caso di edifici realizzati con un indice fondiario di superficie superiore a 1,00, sia nel caso della sua applicazione per le nuove concessioni.

Per le aree oggetto di piani esecutivi approvati con convenzionamento, l'indice fondiario di superficie dello 1,00 e tutti gli altri parametri, entreranno in vigore alla data della loro scadenza, e della scadenza delle concessioni rilasciate in base ai piani esecutivi stessi.

Utilizzazione di eventuali lotti ancora liberi, anche per nuovi insediamenti esclusivamente a mezzo di piani esecutivi di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 con un rapporto di copertura territoriale pari a 1/3, rapporto di copertura fondiaria non superiore al 50%, indice fondiario di superficie pari allo 1,00, gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme; inoltre, almeno il 20% dell'area territoriale dovrà essere riservato a parcheggi, verde, attrezzature sportive di cui all'art. 21 sub 2 della L.R. 56/77.

Le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, quindi superfici per locali di servizio, potranno, se realizzati sulla superficie fondiaria dell'intervento, superare il rapporto tra superficie lorda di solaio e superficie fondiaria sempre però nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Garage o locali di servizio di cui al punto precedente, sia posti al piano terreno degli edifici che al piano interrato non saranno computati nella superficie lorda sviluppata. Così pure non saranno conteggiati nella superficie lorda sviluppata gli alloggi previsti per la residenza del titolare e/o custode.

Saranno ammessi per ogni unita' produttiva insediata n° 2 alloggi, di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente ed 1 per il custode, per un totale di superficie utile non superiore al 10% della superficie coperta della parte produttiva con un minimo di 80 mq di superficie utile sempre concedibile ed un massimo di 250 mq di superficie utile non superabile.

Utilizzazione dei lotti indicati a servizi per la realizzazione di verde attrezzato, mense, infermerie e altri locali strettamente connessi alle aziende insediate all'intorno.

Bp3

Aree o edifici a preminente destinazione commerciale, ricettiva espositiva e terziaria, totalmente edificate, nelle quali saranno ammesse:

- a) continuita' delle attivita' produttive in atto con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, senza aumento delle superfici di calpestio, salvo adeguamento tecnologici e fatte comunque salve le convenzioni in itinere e incluse nel 1° PPA, che seguono nella normativa le indicazioni del P.R.G.C. vigente o delle convenzioni adottate.
- b) per edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante, gia' di fatto destinati ad attivita' espositive, commerciali, ricettive e terziarie (e individuati con apposita simbologia Bp3/•), opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza aumento delle superfici lorde di calpestio.

Inoltre in successivo PPA, dovranno essere dismesse o monetizzate aree corrispondenti all'80% delle superfici lorde di calpestio esistenti e destinate a commercio, espositivo e terziario da riservare a parcheggi di uso pubblico.

Tali parcheggi potranno essere realizzati dall'Amministrazione o dai privati con apposita convenzione in aree gia' destinate a servizi produttivi dal P.R.G.C. anche a piu' piani e ogni piano, sia fuori della superficie che interrato, concorreranno nel conteggio degli standards;

- c) cambiamento di destinazione d'uso coerente con le destinazioni previste dalla presente variante, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento delle superfici utili di calpestio, nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme.

In tali interventi dovranno essere riservate aree per servizi pubblici o di uso pubblico, in misura pari all'80% delle superfici lorde di calpestio sviluppate destinate a commercio espositivo e terziario.

La metà di tale superficie dovrà essere riservata a parcheggi di uso pubblico anche ricavati fuori della superficie o in locali interrati.

- d) Saranno ammessi per ogni azienda insediata n° 2 alloggi, uno per il titolare dell'azienda, o direttore, o dirigente e uno per il custode, per un totale di superficie utile del 10% della superficie coperta con un minimo di 80 mq di superficie utile e un massimo di 250 mq di superficie utile.
- e) Inoltre gli eventuali insediamenti esclusivamente commerciali, con superficie di calpestio lorda superiore a 1500 mq., dovranno essere preventivamente subordinati all'autorizzazione della Regione ai sensi della L. 11 giugno 1971 n° 426.

Bp3/1 (Città Mercato)

Area come Bp3 totalmente edificata nella quale saranno ammessi:

- continuità delle attività in atto con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione, senza aumento delle superfici lorde di calpestio, salvo che per minimi adeguamenti o impianti tecnologici comportanti un aumento massimo della superficie utile di calpestio pari al 10% dell'esistente in accompagnamento alla ristrutturazione edilizia di tipo B.

Bp4 (Tranvieri)

Area occupata da deposito dei tram nella quale saranno ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di tipo B degli impianti esistenti, con eventuali ampliamenti di superfici di solaio all'interno della superficie coperta esistente per uffici, mense, impianti tecnologici non superiore al 10% della superficie utile di calpestio esistente.
- le aree libere esterne sono inedificabili, parte di queste destinate a rimesse esterne di tram.
- Inoltre parte dell'area e' prevista da destinare esclusivamente a servizi, quali attrezzature sportive, mense, verde, ecc.

Bp5 - Bp6

Aree a preminente destinazione industriale e artigianale, totalmente edificate, inserite nell'area del Pre Parco di cui alla L.R. 21/8/1978 n° 54, nelle quali saranno ammessi:

- secondo quanto indicato dalle norme del Piano dell'area del Parco Regionale della Mandria, interventi di ristrutturazione degli impianti produttivi, da attuare secondo i disposti di cui all'art. 53 della L.R. 5/12/1977 e sue successive modifiche e integrazioni;
- in assenza di detti strumenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, con esclusione di ampliamenti, salvo che per adeguamenti tecnologici.
- Per le aree gia' oggetto di convenzionamento e piano esecutivo redatti ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni, sara' inoltre ammesso per gli edifici industriali esistenti:
 - 1) aumento delle superfici lorde di calpestio, all'interno delle superfici coperte per un massimo del 30% delle superfici coperte esistenti, senza aumento delle superfici per parcheggi e verde privato.
Tali aumenti sono ammessi al fine di permettere i necessari adeguamenti tecnologici e rinnovamenti nei sistemi di produzione.
 - 2) Inoltre per gli edifici residenziali esistenti all'interno dell'area gia' oggetto di convenzionamento e piano esecutivo, redatti ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni,

e non a servizio delle industrie stesse, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna senza variazioni delle destinazioni d'uso e variazioni dell'impianto planivolumetrico.

Bp7

Area a preminente destinazione industriale, artigianale, parzialmente edificata, area inserita all'interno dell'area del Parco della Mandria, nella quale saranno ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici ed impianti produttivi esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante, nei limiti di copertura fondiaria max del 40% e nel rispetto delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme, e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 17 delle presenti norme. Nell'area coperta sono compresi anche i bassi fabbricati, le tettoie aperte, ecc.; non sono invece compresi nell'area coperta le ventuali pensiline a sbalzo e gli eventuali edifici per esclusivi impianti tecnologici.

L'indice fondiario di superficie (rapporto tra superficie lorda di solaio sviluppata e superficie fondiaria) non potrà superare lo 0,6; l'altezza max consentita per gli edifici adibiti ad uffici o servizi non potrà essere superiore a mt. 10 con un max di 3 piani fuori terra H max edifici industriali mt. 10,00.

Garage o locali di servizio di cui al punto precedente sia posti al piano terreno degli edifici che al piano interrato non saranno computati nella superficie lorda sviluppata, così pure non saranno conteggiati nella superficie lorda sviluppata gli alloggi previsti per la residenza del titolare e/o custode.

Le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, quindi superfici per locali di servizio, potranno - se realizzati sulla superficie fondiaria dell'intervento - superare il rapporto tra superficie lorda di solaio e superficie fondiaria sempre nel rispetto però delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Saranno ammessi per ogni unità produttiva insediata n° 2 alloggi di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente ed 1 per il custode, aventi una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq.

Il minimo di 80 mq. e' concesso anche alle industrie aventi una superficie coperta compresa tra 500 mq minimi e 800 mq.

- Utilizzazione dei lotti indicati a servizi per la realizzazione di verde attrezzato, mense, infermerie o altri locali strettamente connessi alle aziende insediate all'intorno.
- Inoltre in tali aree, in quanto contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali e paesistici del territorio, sul lato verso via Don Sapino, dovranno essere ricavate fasce di profondita' non inferiori a mt. 15 sistemate a verde in piena terra, trattate a prato con bassa vegetazione, sul lato a ovest verso il Parco della Mandria dovra' essere ricavata una fascia con profondita' non inferiore a mt. 15, con alberature ad alto fusto formanti quinta verde (il tipo di alberature sara' definito dall'Amministrazione e dovra' essere uguale per tutto il confine ovest dell'area Bp7).
- Gli interventi previsti devono essere orientati al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle localita', alla eliminazione di eventuali aggiunte improprie, al mantenimento o ripristino di modalita' costruttive e materiali da costruzione aventi valore di testimonianza culturale e storica.

Bp8

Area a preminente destinazione artigianale, piccole industrie, agenzie di vendita e di rappresentanza, locali per esposizione, autorimesse pubbliche e private, inserita in area Pre-Parco di cui alla L.R. 21/3/1978 n° 54 nella quale saranno ammessi:

- interventi come in Bp1 ma con :
 - a) altezza max edifici produttivi mt. 9,00;
 - b) altezza max per uffici o residenze mt. 9,00 con non piu' di 2 piani fuori terra;
- ed inoltre:
- utilizzo di lotti intermedi o marginali, anche per nuovi insediamenti, con superficie coperta max di 1.000 mq., indice fondiario di superficie max 1,00, e rapporto di copertura fondiario max del 50%.

Per le residenze del titolare e/o custode il minimo di mq. 80 di superficie netta e' concesso anche alle industrie aventi una superficie compresa tra 300 e 800 mq. di superficie coperta.

Bp9

Area a preminente destinazione industriale, artigianale, totalmente edificata inserita in area Pre-Parco di cui alla L.R. 21/8/1978 n° 54, nella quale saranno ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza aumento delle superfici utili di calpestio e nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria, di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Bp10

Area a preminente destinazione industriale, artigianale, quasi totalmente edificata, in cui saranno ammessi:

- interventi di ristrutturazione per la parte di insediamenti produttivi esistenti, a mezzo di piano esecutivo di cui all'art. 43 della L.R. 56/77, senza aumento delle superfici lorde di calpestio e coperte esistenti, nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme; inoltre almeno il 20% dell'area fondiaria dovra' essere riservato a parcheggi, verde, ecc., o di uso pubblico, di cui all'art. 21 sub 2 della L.R. 56/77, salvaguardando la possibilita' dell'allineamento dell'attuale controviale della via Druento.
- utilizzazione della parte libera a mezzo di piano esecutivo di cui all'art. 43 della L.R. 56/77, con un rapporto di copertura territoriale pari a 1/3, rapporto copertura fondiaria max 50%, indice fondiario di superficie 1,00, H max edifici industriali 13,50, H max per uffici 15 mt. con non piu' di 4 piani, alloggio titolare e/o custode, max di superficie utile pari al 10% della superficie coperta, il tutto nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme,; inoltre almeno il 20% dell'area totale dovra' essere riservato a parcheggi, verde, attrezzature sportive, ecc., pubbliche o di uso pubblico, di cui all'art. 21 sub 2 della L.R. 56/77.

13.9 D

Aree libere, destinate a nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale suddivise nelle seguenti sottocategorie:

D1

Aree libere, destinate a nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale.

Le aree sono oggetto di piano particolareggiato con contestuale variante specifica al P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n° 71 del 15.2.1984 ed approvata dalla Regione con D.G.R. n° 98-42385 del 21.3.1985.

I parametri di intervento e la dotazione di servizi sono definiti in sede di progetto di Piano Particolareggiato.

D2

Aree libere destinate a nuovi insediamenti da preminente destinazione artigianale.

In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.4 delle presenti norme, gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6.12.84 n° 61 e n° 62.

Nell'ambito dei piani esecutivi dovranno essere riservate aree per spazi pubblici in misura conforme a quanto previsto dall'art. 21 sub 2) della L.R. 56/77 e sue modifiche e integrazioni con L.R. 61 e 62 del 6.12.84.

I principali parametri d'intervento sono i seguenti:

- 1) Superficie copribile 1/3 della superficie territoriale;
 - 2) Indice fondiario di copertura pari al 65% superficie fondiaria.
- L'indice fondiario di superficie (rapporto tra superficie lorda di solaio sviluppata e superficie fondiaria) non potrà superare lo 1,00;
 - L'altezza max consentita per i capannoni e uffici non potrà superare i mt. 11,00, salvo minori altezze nelle zone di servitu' di elettrodotto.

- Sara' ammesso per ogni azienda insediata un alloggio per il titolare dell'azienda non superiore a mq. 110 di superficie utile e compresi nella superficie sviluppata ammessa.
 - Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme, inoltre almeno il 20% dell'area territoriale dovra' essere riservato a parcheggi, verde, attrezzature sportive.
 - Il complesso dovra' essere recintato e le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno con muretto pieno in mattoni o calcestruzzo a vista di altezza max 40 cm., con sovrastante cancellata di mt. 1,50 in metallo, e con eventuale siepe viva sul retro della cancellata stessa.
- Verso il confine dell'autostrada, se non esistente, la recinzione dovra' essere realizzata in rete metallica di altezza minima mt 2,50 sostenuta da paletti metallici.
- Saranno ammessi locali interrati ad uso magazzini e/o garages di superficie max uguale alla superficie coperta.

13.10. Er

In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.5 delle presenti norme si distinguono:

Er 1/1

Aree e complessi edificati, edifici e manufatti civili e rurali costituenti il tessuto del territorio agricolo compresi in ambiti di unità produttive agricole in cui saranno ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo di edifici esistenti, da attuare nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, esterni ed interni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;

- ampliamento o sopraelevazione degli edifici di cui sopra, esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante (mediante costruzione di nuovi volumi) o ristrutturazione edilizia a fini abitativi di parti rustiche non più necessarie per l'attività agricola, nel rispetto delle condizioni igieniche, e nei limiti di una densità fondiaria di mc 0.70 per mq di superficie del lotto interessato, non computando i residui volumi degli edifici non residenziali connessi all'attività agricola, altezza max 7.50 mt con non più di 2 piani fuori terra, fatte salve eventuali ricorrenze di profili, e con forme e materiali degli edifici che dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi e secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti norme.
Il calcolo della volumetria è fatto come per le aree Ee., con un max di volume residenziale di 1.000 mc.;

- Per gli edifici ricadenti in area di rispetto cimiteriale sarà ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione di tipo A.

- eventuali nuove costruzioni con densità fondiaria max di mc. 0,70 per mq., di superficie del lotto interessato e non computando i volumi non residenziali connessi all'attività agricola, altezza massima 7,50 mt. con non più di 2 piani fuori terra, fatte salve le esigenze di ricorrenze di profili e con forme e materiali degli edifici che dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi.

Il calcolo delle volumetrie ammesse come per le aree Ee (al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura) non potrà comunque superare i 1.000 mc. -

- Gli interventi previsti per le aree Er 1, che rispondano alle esigenze abitative e di conduzione dei fondi da parte dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi degli artt. 9 e 13 della L. 10/77, verranno concessi al di fuori dei PPA., a titolo gratuito e al di fuori dei limiti concernenti la capacità insediativa di cui agli artt. 14 e 5 delle presenti norme.

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'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978 n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Er 1/2

Aree e complessi edificati, edifici e manufatti civili e rurali costituenti il tessuto che caratterizza il contesto paesistico-ambientale del territorio agricolo, compresi in ambito di unita' produttive agricole e inseriti in area Pre-Parco di cui alla legge R. 21/8/1978 n° 54, in cui saranno ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo degli edifici esistenti, da attuare nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, esterni od interni, senza alcuna modifica ne' volumetrica ne' del tipo di copertura;
- Sono consentite "una tantum" le integrazioni degli edifici rurali nella percentuale non superiore al 10% dell'esistente e comunque non eccedenti mc. 150, con forme e materiali che dovranno garantire il corretto inserimento ambientale, secondo quanto disposto dall'art. 16 delle presenti norme.
- Il calcolo delle volumetrie ammesse come per le aree Ee (al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici esistenti) senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.
- Gli insediamenti previsti per le aree Er1/2, che rispondono alle esigenze abitative e di conduzione dei fondi da parte dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi degli artt. 9 e 13 della L. 10/77 verranno concessi al di fuori dei P.P.A., a titolo gratuito e al di fuori dei limiti concernenti la capacita' insediativa di cui agli artt. 4 e 5 delle presenti norme.
- I soggetti legittimati ad intervenire sono quelli indicati al 3° comma, lettera a) b) e c) dell'art. 25 L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.

Aree e complessi edificati, edifici e manufatti abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulle planimetrie del progetto definitivo della presente variante, in cui sarà ammesso il risanamento conservativo degli edifici, nonché il recupero e la trasformazione residenziale mediante ristrutturazione edilizia di volumi rustici (fienili, etc.) nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal regolamento di igiene, senza alcun incremento dei volumi chiusi o aperti preesistenti e con interventi atti a garantire il corretto insediamento ambientale degli edifici, facendo riferimento per i materiali a quanto stabilito dall'art. 16 delle presenti norme.

Il volume max residenziale ammesso non potrà comunque superare i 1.000 mc. con una densità fondiaria di 0,40 mc/mq di superficie del lotto interessato.

Le nuove destinazioni d'uso previste dovranno risultare compatibili con le esigenze di conservazione e di corretto inserimento urbanistico e ambientale degli edifici recuperati.

In sede di formazione dei P.P.A., immobili non classificati dalla presente variante di tipo Er 2/1 e di cui venga adeguatamente dimostrata la non necessità per le aziende agricole, potranno venire classificate di tipo Er2/1, previa verifica della capacità insediativa di cui all'art. 5 delle presenti norme.

13.11 Ee

In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 11 delle presenti norme, sono ammessi interventi per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture inerenti l'attività agricola, secondo quanto disposto al precedente art. 12, nonché interventi per le abitazioni rurali che rispettino i seguenti limiti di densità fondiaria, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n. 61 e n. 62):

- 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
connessi ad aziende agricole:

mc. 0,01 per mq

in misura non inferiore a 5 ettari per azienda.

f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo
pastorali:

mc. 0,001 per mq

per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, tettoie, fienili, locali per la lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli, singoli od associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblicazione.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17 dell'art. 25 della L.R. 56/77 integrata dalla legge 61 e 62/1984, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare; non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza di mt 7,50 con non più di 2 piani fuori terra, comunque dovrà essere privilegiato il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione ai fini abitativi di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forma e volumi, e nel rispetto comunque di quanto previsto dall'art. 16 delle presenti norme.

Per le residenze l'indice di cubatura fondiaria non potrà superare lo 0,50 mc/mq sul lotto dove insiste l'edificio, la massima volumetria ammissibile per la residenza non potrà superare i 1.000 mc.

Per gli edifici tecnici (stalle, serre, locali per la lavorazione e trasformazione prodotti agricoli, fienili, silos, etc.) sarà ammesso un indice di copertura fondiaria non superiore a 1/3 dell'area fondiaria interessata dall'insediamento. Per gli edifici non individuati nelle cartografie in scala 1:2000 come appartenenti alla sottocategorie Er1, Er2, Ep1, Ep2 e per i quali non venga dimostrata la loro specifica destinazione in atto al momento dell'adozione del progetto definitivo sono da considerarsi appartenenti alla categoria Ee e disciplinati dalla stessa normativa.

I soggetti legittimati a intervenire sono quelli indicati al 3° comma lettere a) b) e c) dell'art. 25 L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.

13.12 Ef

Le aree comprese in tale sottocategoria di cui all'art. 11 delle presenti norme, sono inserite in area Pre Parco di cui alla L.R. 21/8/78 n° 54; per tali aree varrà quanto disposto per le aree Ee, però in relazione alle esigenze di tutela ambientale:

- 1) sono consentite nuove costruzioni al servizio della attività agricola (edifici rurali per attrezzature agricole) con indice di cubatura non superiore a mc/mq. 0,03.
Non è consentito l'accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti esterni all'area del Pre-Parco, né di lotti non contigui incidenti sul territorio di uno o più Comuni;
- 2) saranno escluse le attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi rurali compresi nelle aree Ef;

- 3) la superficie coperta del complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il 30% della superficie del lotto interessato, ovviamente nel rispetto del limite di densità per le eventuali nuove abitazioni rurali di mc/mq. 0,03;
- 4) scavi e movimenti di terra necessari per l'attuazione degli interventi non potranno superare l'entità complessiva di 300 mc e 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 mt. 1,50 dal profilo naturale del terreno.

Inoltre:

Le colture agrarie possono essere localizzate su terreni agricoli attualmente a cio' destinati, sui terreni agricoli attualmente incolti e sui terreni classificati agricoli a catasto ed attualmente a copertura arbustiva o a ceduo degradato, fatto comunque eccezione per la copertura forestale a bosco ad alto fusto.

Gli allevamenti zootecnici sono ammessi soltanto nel caso in cui il carico di bestiame non comporti acquisto di mangime e di foraggio superiore al 40% del fabbisogno dell'allevamento, al fine di impedire l'addensamento di allevamenti che assumono carattere industriale nel contorno della Mandria costituente elemento di raccordo paesistico e ambientale.

In ogni caso il carico di bestiame dovrà essere commisurato alla capacità produttiva foraggera del terreno agricolo che dovrà pertanto garantire una autosufficienza alimentare pari almeno al 60% del fabbisogno.

Per le nuove costruzioni ed attrezzature il Comune, in sede di rilascio della concessione, potrà comunque impartire particolari prescrizioni atte a garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici ed impianti.

Per quanto riguarda i materiali e le finiture vale quanto prescritto all'art. 16 delle presenti norme.

Per tutte le strade ed i percorsi esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente, dovrà essere curata la conservazione ed il restauro di sezioni, pavimentazioni e sistemazioni esistenti o da ripristinare.

Inoltre nelle aree suddette e' fatto divieto di:

- 1) danneggiare o distruggere vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento delle attività agricole; nonché alterare o danneggiare comunque alberi di particolare rilevanza scientifica, formale, paesaggistica, urbanistica. E' altresì fatto divieto di ridurre a coltura le aree boschive;
- 2) esercitare l'attività venatoria; sono altresì vietati quegli interventi di qualsiasi tipo che comportino alterazioni nelle condizioni tipiche di vita delle varie specie animali, fatti salvi quegli eventuali interventi tecnici di cui alla Legge Regionale 20 ottobre 1977 n° 50 in relazione alla tutela della fauna;
- 3) aprire e coltivare cave di qualsiasi natura, nonché operare scavi e movimenti di terra tali da alterare la morfologia del territorio.
Per le cave o ex cave individuate negli allegati tecnici B 1/1A, B 1/3A, B 1/3B e B 1/3 del 18-11-83 sono valide le norme indicate nelle relazioni B 1/1, B 1/2, B 1/3.
Inoltre per le ex cave o cave esistenti nell'area del Pre Parco, nel rispetto della Legge 69 del 22-11-78 sarà necessario provvedere ad uno specifico piano di censimento e recupero ambientale di tali aree degradate, anche ai sensi della L.R. n° 32 del 2-11-82 "Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale e sue successive modifiche e integrazioni";
- 4) realizzare o collocare costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione, case mobili, veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, attendamenti;
- 5) realizzare nuove linee elettriche e telefoniche aeree;
- 6) utilizzare il patrimonio boschivo senza il parere preventivo del Presidente della Giunta Regionale, sentito il parere dell'Ispettorato Ripartimentale di Torino e del Comitato Direttivo del Parco.

Sono effettuabili, senza preventiva autorizzazione, i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante e, nelle aree in cui già si svolge l'attività agricola, le normali operazioni di fronda, di scalvatura e di potatura necessarie per la continuità delle attività agricole stesse.

Inoltre per quanto non indicato nella presente normativa, dovrà essere fatto esplicito riferimento ai contenuti degli articoli 13. 14. 16. 17. 18. 19 del Piano del Parco della Mandria.

13.13 Ep

In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.5 delle presenti norme si distinguono:

Ep1/1

Complessi edificati di carattere residenziale extragricolo in cui saranno ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli edifici esistenti con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento, purchè la densità fondiaria non superi l'1,50 mc/mq., con un max di 800 mc, con un'altezza max 7,50 e con non più di 2 piani fuori terra e nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme;
- utilizzazione con nuova edificazione e con un max di 800 mc. di eventuali lotti interclusi e compresi nelle aree individuate come Ep1/1.

Per le suddette costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria max di 1,50 mc/mq., altezza max mt. 7,50 con un max di 800 mc. con non più di 2 piani fuori terra e nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme;

- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nei limiti di una densità fondiaria max di mc/mq. 1,50, un'altezza max di mt. 7,50, con non più di 2 piani fuori terra e con un max di 800 mc.;
- Per quanto riguarda i materiali e le finiture vale quanto prescritto all'art. 16 delle presenti norme.
- Per gli edifici di tipo Ep1/1 individuati all'interno delle aree di rispetto cimiteriale, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di tipo A, senza alcun aumento di volume e di superficie coperta.

Ep1/2

Aree come Ep1, inserite in area a Pre-Parco di cui alla L.R. 21/8/78 n° 54, per tali aree saranno ammessi gli interventi come per le aree Ep1, però in relazione alle esigenze di tutela ambientale:

- 1) sono consentiti esclusivamente interventi di recupero dei fabbricati esistenti (ristrutturazione di tipo A e B) e la loro manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2) le forme e i materiali impiegati per gli eventuali ampliamenti o le nuove costruzioni, dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi, tenendo presente quanto previsto nell'art. 16 delle presenti norme.

Ep2

Complessi edificati, edifici e manufatti che al momento dell'adozione del progetto definitivo della presente variante siano adibiti ad attività di carattere produttivo extragricolo o non connesse alla conduzione dei fondi (deposito e lavorazione di tipo industriale dei prodotti agricoli e simili), inserite in area di Pre-Parco di cui alla Legge Regionale 21/8/78 n° 54.

In tali sedi, ove individuate dalla presente variante, sarà ammessa la continuità delle attività in atto alla data di entrata in vigore del Piano del Parco della Mandria, con opere di manutenzione e ristrutturazione di tipo B, nonché ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente al momento dell'entrata in vigore del Piano del Parco della Mandria e comunque non eccedente i 200 mq.

Il Comune potrà inoltre impartire particolari prescrizioni concernenti i materiali impiegati, nonché il trattamento delle aree libere, con bassa vegetazione e piantamento di alberi con funzioni di filtro e di raccordo paesistico-ambientale con il circostante territorio rurale.

Per forme e materiali valgono le indicazioni di cui all'art. 16 delle presenti norme.

13.14 S

In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 11.6 delle presenti norme, si distinguono:

Sr - Srp -

In tali aree per servizi pubblici o privati di uso pubblico e attrezzature afferenti agli insediamenti residenziali saranno ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal

Piano e/o ridefinite in sede di P.P.A. secondo quanto prescritto all'art. 12 sub f) delle presenti norme.

Gli interventi per le aree di categoria Sr, di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza e saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici.

Qualsiasi intervento dovrà tenere conto dell'ambiente in cui si colloca, con particolare riguardo per gli interventi ricadenti nelle aree di Parco e di Pre-Parco.

Le aree destinate a parcheggi e quelle destinate agli altri tipi di servizi (con esclusione delle aree scolastiche) e limitatamente alle parti libere da edifici per servizi e relative confrontanze, potranno essere utilizzate ai fini della determinazione delle confrontanze dei fabbricati da edificare nelle aree adiacenti.

Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. Il conteggio di tali aree potrà essere fatto sulla superficie sviluppata dei parcheggi stessi.

Nel caso di parcheggi a più livelli, con fruizioni delle aree superficiali per altri tipi di servizi, il Comune - mediante apposite convenzioni - potrà disporre che aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato.

Per quelle aree a servizi esistenti o previsti in particolare destinati a parcheggi, sulle quali insistano attrezzature esistenti, quali distributori di carburante, è ammessa la continuità della attività in atto, con possibilità di ristrutturazioni e adeguamenti per il funzionamento delle attività.

Per i servizi di cui al presente titolo, dislocati in aree di tipo A, varranno inoltre le particolari prescrizioni di cui ai relativi elaborati dei P.P.

Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi sia pubblici che privati di cui al presente titolo e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico ed ambientale ai sensi delle leggi vigenti o secondo le indicazioni della presente variante, saranno ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo, previa autorizzazione, ove richiesta per legge dei competenti organi Statali e Regionali.

Sono conteggiabili ai fini degli standards e fino ad un max di 7 mq/ab. aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione.

Per le aree già destinate a servizi privati di uso pubblico le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con quelle previste all'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sp

In tali aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali o commerciali, saranno previsti parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri sociali e servizi sociali, mense, ecc. al servizio degli insediamenti previsti nel contesto.

Gli interventi per le aree di categoria Sp di norma non avranno limitazioni di densità ed altezza e saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle presenti norme e alle norme di Legge che regolano la costruzione delle attrezzature ammesse.

In particolare per i servizi delle aree a destinazione direzionale e commerciale, la superficie lorda sviluppata di attrezzatura potrà essere conteggiata ai fini degli standard sia per i parcheggi che per le altre attrezzature, salvo che per il verde, sia in superficie fuori terra che interrata.

Ai fini degli standards sono computabili - oltre alle aree delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico sino ad un massimo del 50% dello standard previsto per ogni tipo di insediamento dalle presenti norme e con opportuno convenzionamento.

13.15. F

In tale sottocategoria di aree, di norma ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con la funzione assegnata ad ogni sottocategoria di aree di cui all'art. 11.7 delle presenti norme.

Per gli impianti ed i servizi pubblici o di uso pubblico regolati da apposita normativa regionale o statale, questa dovrà essere applicata nel rispetto delle esigenze di tutela e salvaguardia ambientale.

Per le singole sottocategorie varranno inoltre le seguenti prescrizioni:

Tali aree sono comprese totalmente nell'area del "Piano della Mandria" di cui alla Legge R. 21/8/78 n° 54 e disciplinate dalla specifica normativa di cui al Piano dell'area del Parco Regionale della Mandria, normativa che viene di seguito richiamata con le opportune specificazioni e integrazioni:

1) Attività agricole.

Per attività agricole si intendono le colture agrarie e gli allevamenti zootecnici. Le colture agrarie possono essere localizzate soltanto sui terreni agricoli attualmente a ciò destinati, sui terreni agricoli attualmente incolti e non possono essere localizzate sui terreni attualmente a copertura boschiva.

Gli allevamenti zootecnici sono ammessi soltanto nel caso in cui il carico di bestiame non comporti acquisto di mangime e di foraggio superiore al 30% del fabbisogno dell'allevamento: in ogni caso il carico di bestiame dovrà essere commisurato alla capacità produttiva del terreno agricolo che dovrà pertanto garantire un'autosufficienza alimentare pari al 70% del fabbisogno.

La disciplina delle attività agricole dell'azienda di proprietà Regionale dovrà essere contenuta in apposito piano triennale da redigersi in coerenza con i criteri sopra enunciati, indicando anche le forme di gestione della fauna.

Nuove attività agricole delle aziende private dovranno essere approvate dalla Giunta Regionale in base alle finalità istitutive del Parco ed ai criteri enunciati nel presente articolo, sulla base di piani aziendali triennali. Tali piani dovranno essere sottoposti all'approvazione della Giunta Regionale e dovranno contenere la indicazione dettagliata (corredata da planimetria e da ogni altro utile documento) delle zone boscate, delle zone a coltura ed incolte, dei tipi di coltura in atto e delle modifiche od innovazioni che si intendano apportare alle colture, delle quantità e qualità del bestiame che si intende allevare e del loro rapporto con la capacità produttiva del terreno, nonché delle eventuali nuove costruzioni con riferimento alle relative tipologie edilizie e costruttive.

Il piano si intende approvato in caso di silenzio protratto oltre il quarto mese successivo alla sua presentazione.

2) Attività forestali.

L'attività forestale, attinente l'area di proprietà della Regione Piemonte, sarà attuata secondo il Piano di assestamento forestale, approvato e reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8658, dell'11 novembre 1981, che deve essere attuato integralmente entro il 1990.

Esso dovrà attuarsi con il fine di perpetuare e migliorare il bosco quale elemento insostituibile del paesaggio. Il controllo sull'attuazione del Piano di assestamento forestale è esercitato dall'Azienda regionale che gestisce il Parco.

L'attività forestale nelle aree che non sono di proprietà regionale, fino all'approvazione dello specifico Piano di assestamento forestale, si esplica nel rispetto delle norme di cui all'art. 12 della legge regionale 4 settembre 1979, n. 57.

3) Attività di fruizione sociale.

L'attività di fruizione sociale è regolata secondo le seguenti direttive:

a) nell'area di proprietà della Regione Piemonte è consentita la fruibilità secondo le norme dettate dal Regolamento di cui al 4° comma dell'art. 9 della legge regionale 21 agosto 1978, n. 54.

La ricettività dovrà essere favorita attraverso interventi tendenti al recupero e al miglioramento delle strutture esistenti, al fine di consentire il conseguimento delle finalità previste dall'articolo 4 della legge istitutiva e tendenti a promuovere e gestire ogni iniziativa necessaria od utile per consentire l'uso pubblico e la fruizione sociale, a fini ricreativi, didattici e scientifici del territorio e dei beni mobili ed immobili aventi interesse storico, culturale, ambientale e paesistico;

b) al fine di consentire la fruibilità sociale delle aree di proprietà privata, ove la fruibilità stessa non contrasti con le attività economiche in esse condotte, la Regione e l'Azienda di gestione del Parco promuovono iniziative atte all'acquisizione delle aree stesse, ovvero al convenzionamento con i proprietari, anche per lo svolgimento di attività sportive estese al maggior numero di fruitori;

c) nell'area delimitata e individuata nelle allegate planimetrie di P.R.G.C. con il numero 36 lungo il viale Carlo Emanuele II, non potranno essere realizzati nuovi impianti sportivi: si potrà peraltro provvedere esclusivamente alla manutenzione ordinaria degli

attuali impianti. La Cascina La Mandria, adiacente ai campi sportivi, e' destinata ad ospitare strutture al servizio e/o funzionali agli impianti stessi.

4) Attivita' edilizia.

L'attivita' edilizia deve essere coerente con le finalita' e le caratteristiche del Parco e non puo' contrastare con i suoi valori ambientali e paesistici che devono essere prioritariamente salvaguardati e ripristinati nelle parti del Parco stesso soggette a degrado o alterazione.

L'attivita' edilizia e' ammessa nel rispetto delle seguenti norme:

- a) sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni strettamente connesse all'attivita' agricola per il perseguimento degli obiettivi di cui al punto 1, ovvero strettamente connesse alle attivita' di vigilanza, di pronto intervento e di fruizione; eventuali mutamenti di destinazione d'uso rispetto a quelli di cui in concessione costituiscono totale abusivita';
- b) sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento e nei boschi che assolvono funzioni di salubrita' ambientale o di difesa dei terreni;
- c) per gli edifici di carattere rurale esistenti nell'area del Parco saranno ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo degli edifici esistenti, nonche' il recupero a fini residenziali delle parti gia' a destinazione civile anche nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal regolamento d'igiene, senza alcun incremento dei volumi chiusi o aperti preesistenti e con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici, e nel rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche della localita', alla eliminazione di eventuali aggiunte improprie, al mantenimento o ripristino di modalita' costruttive e materiali da costruzione aventi valore di testimonianza culturale e storica, e secondo quanto previsto all'art. 16 delle presenti norme;
- d) per gli edifici di carattere residenziale extragricolo esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo e ristrutturazioni di tipo A interne senza

modificazioni dell'impianto planivolumetrico, senza alcun incremento di volume e con interventi atti a mantenere o ripristinare modalità costruttive e materiali da costruzione aventi valore di testimonianza culturale e storica;

- e) sono comunque vietate costruzioni di qualsiasi tipo nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e nei boschi che assolvono funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni.
- f) è vietata ogni nuova costruzione lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone incolte di maggiore importanza, individuati nell'allegato cartografico n° 5 del Piano del Parco della Mandria e secondo i limiti di distanza previsti dall'art. 29 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.
- g) per gli edifici a carattere produttivo, artigianale o di stoccaggio, esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante sarà ammessa la continuità delle attività in atto, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazioni interne senza modificazioni dell'impianto planivolumetrico ed eventuali trasformazioni interne per ammodernamenti tecnologici, senza alcun aumento di superficie coperta o di superficie lorda di calpestio;
- h) è vietato realizzare o collocare costruzioni temporanee o precarie per qualsiasi uso, fatta eccezione per eventuali servizi di cantieri edilizi o stradali aperti in base a regolare autorizzazione.

Al di fuori di quanto previsto ai punti precedenti, è fatto divieto di:

- a) aprire e coltivare cave di qualsiasi natura. Sono consentiti esclusivamente gli interventi per la stabilizzazione e regolazione dell'alveo dei corsi d'acqua;
- b) operare scavi e movimenti di terra tali da alterare la morfologia del territorio;
- c) abbattere e comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;

- d) danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola;
- e) esercitare l'attività venatoria. Sono consentiti gli interventi tecnici di cui alla legge regionale 20 ottobre 1977, n. 50;
- f) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali;

Sul territorio dell'Area attrezzata e' inoltre fatto divieto di:

- a) ridurre a coltura le aree boschive;
- b) costruire nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee, che possano alterare le caratteristiche ambientali dell'area;
- c) costruire nuove strade e ampliare le esistenti, se non in funzione delle attività presenti sul territorio o della fruibilità pubblica del Parco;
- d) recingere le proprietà private, se non con siepi a verde.

- i) per quanto riguarda il Borgo Castello della Mandria, gli interventi per la sua utilizzazione sono individuati nell'allegato al Piano dell'area del Parco Regionale La Mandria.
Infine, per tutti gli edifici e/o monumenti esistenti all'interno dell'area del Parco e vincolati ai sensi della Legge 1089/39 per gli stessi saranno ammessi esclusivamente interventi di rigoroso restauro conservativo. L'utilizzo degli edifici, del complesso del Castello, ecc., sarà definito a livello regionale, sentito il parere dell'Amministrazione di Venaria e tenuto conto dei riflessi che le nuove destinazioni potranno avere sul centro storico di Venaria, sulla città e sul sistema viario sia urbano che intercomunale.

- 5) Accessi, infrastrutture, autorizzazioni e norme finali. Per quanto non indicato nella presente normativa dovrà essere fatto esplicito riferimento agli artt. 7. 8. 11. 17. 18. 19 della N.T.A. del Piano del Parco della Mandria. Inoltre si specifica che tutti gli interventi devono essere sottoposti ai contenuti ed alle procedure di cui alla legge 1497/39.

FI

Aree destinate all'istruzione superiore all'obbligo.
Si tratta di area con edificio esistente (mq. 8.618) già
adibito a scuola elementare.

Sarà ammessa la ristrutturazione e/o l'eventuale
ampliamento per le opportune e necessarie trasformazioni.
L'area verde esterna necessaria alla scuola superiore,
oltre a quella esistente nell'area su cui insiste
l'edificio, è ricavata in area adiacente, già attrezzata a
verde di quartiere e verde sportivo (mq. 25.717).
Tale area potrà essere usufruita anche dalla scuola
superiore con aggiunta di eventuali attrezzature e
sistemazioni opportune.

FH

Aree destinate ad attrezzature ospedaliere di carattere
pubblico, inserite nel centro storico e soggette pertanto
per quanto attiene ai tipi di intervento alla normativa
specificata del Piano Particolareggiato del centro stesso.

FI

Aree destinate ad impianti tecnologici di interesse
generale, di cui all'art. 11.7. delle presenti norme e per
le quali varranno le seguenti indicazioni:

- gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità,
quali centrali telefoniche, le cabine di trasformazione
della energia elettrica, gli impianti di depurazione
delle acque e quelli connessi alle reti di
distribuzione di servizi tecnologici, di carattere
pubblico o di pubblico interesse, possono essere
realizzati, anche in contrasto alle prescrizioni di cui
alle presenti norme ed agli elaborati di P.R.G.C., in
tutte le parti del territorio, con esclusione delle
aree di categoria A e nel rispetto dei vincoli di cui
all'art. 18 delle presenti norme e attraverso il
rilascio di concessione singola.

In particolare:

- a) le stazioni elettriche nelle aree di tipo Bp, Cr,
P;

b) le sottostazioni elettriche nelle aree di tipo
Ep, Cr, P.

- per gli impianti tecnologici varranno i vincoli previsti per le aree di tipo Sr, inoltre le cabine elettriche se di altezza non superiore a mt 3.20 potranno ridurre la distanza dai confini con l'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme all'art. 15 b.

A discrezione dell'Amministrazione Comunale le strutture speciali di carattere tecnologico e di interesse pubblico e con prevalente sviluppo verticale (per es. torri per radiocomunicazione, torri pizometriche, etc.), annesse agli edifici di cui sopra, potranno non avere limitazioni di volumetria, di altezza, di confrontanza, salvo il rispetto dei limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade fissati dalle presenti norme.

- Per le aree e le attrezzature di tipo Ft inserite all'interno del Parco della Mandria varra' la normativa di cui ai punti b) e c) dell'art. 8 delle N.t.A. del Piano del Parco della Mandria.

Frp

Aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero, attrezzature ricettive, private di uso pubblico.

Nelle suddette aree saranno ammessi:

- a) esercizio di attivita' sportive e ricreative private di uso pubblico;
- b) formazione di attrezzature ricettive di carattere permanente (motels, ristoranti, ecc.) a sostegno e in correlazione agli interventi di cui al punto a).

Gli interventi potranno avvenire esclusivamente attraverso un piano esecutivo esteso all'intera area e nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) il 60% dell'area potra' essere utilizzata per attrezzature sportive, edifici a servizio degli impianti, attrezzature ricettive, ecc.
- 2) il 30% dell'area dovra' essere sistemato a prato per eventuali giochi liberi, con percorsi pedonali, alberature sia ad alta che bassa vegetazione, parcheggi pavimentati, ecc.

- 3) densita' territoriale max per attrezzature ricettive, ristoranti, servizi afferenti le attivita' sportive max 0,30 mc/mq.
- 4) altezza max ammessa per gli edifici sara' di mt. 11,00 con un max di 3 piani fuori terra;
- 5) parcheggi privati realizzati fuori terra minimo 5 mq. ogni 100 mc. e in aggiunta anche possibilita' di parcheggi privati interrati;
- 6) le attrezzature sportive vere e proprie, palestre, piscine coperte, non saranno computate nella volumetria.

Fc

Tali aree, individuate specificatamente nella presente variante potranno essere utilizzate esclusivamente per deposito di roulettes o per demolizione o riparazione di automezzi, mercato di auto usate. In tali aree potranno essere predisposte minime costruzioni temporanee ad uso ufficio, spogliatoio e servizi per il personale, nella misura minima ed indispensabile per l'esercizio delle attivita' svolte nelle aree. Tali costruzioni non potranno superare comunque i mq. 50 di superficie coperta, con non piu' di 1 piano fuori terra.

Gli edifici eventualmente esistenti in tali aree, e in contrasto con quanto previsto dalla presente norma, dovranno essere demoliti a cura del proprietario, al fine di poter iniziare l'attivita' ammessa.

Fp

Aree destinate prevalentemente ad attrezzature religiose di carattere privato inserite nell'area del Pre-Parco di cui alla Legge Regionale 21/8/78 n° 54, nella quale saranno ammessi:

- 1) continuita' delle attivita' agricole in atto con la realizzazione delle attrezzature strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi rurali.
- 2) la realizzazione delle sopraccitate attrezzature a qualunque uso destinate, comprese le serre fisse, non potra' superare il 30% della superficie del lotto interessato; inoltre per le eventuali abitazioni rurali il limite di densita' territoriale non potra' superare i mc/mq 0,03.

- Per le attrezzature religiose esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

FS

Aree destinate ad attrezzature socio-previdenziali oggetto di piano particolareggiato esteso all'area TM di cui all'art. 13.7. delle presenti norme.

Art. 14. PARAMETRI E RAPPORTI REGOLANTI GLI INTERVENTI
EDILIZI ED URBANISTICI -

1) Superficie fondiaria

Si intende come superficie fondiaria l'area o il complesso di aree occupate dagli edifici destinati ai vari tipi di insediamenti e dagli spazi di loro stretta pertinenza e cioè:

- la rete delle strade carrabili e pedonali, non dismesse in uso pubblico od aventi tale destinazione nel P.R.G.C. o nei relativi strumenti esecutivi, e destinate al servizio esclusivo dell'edificio o del complesso degli edifici considerati e dei relativi parcheggi;
- gli spazi liberi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi dell'art.18 della legge 765/67;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
- gli spazi destinati alla formazione dei distacchi regolamentari degli edifici tra di loro ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.

2) Superficie territoriale

Si intende come superficie territoriale la somma:

- delle superfici fondiarie relative ai vari tipi di insediamenti;
- delle superfici in proprietà destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi come definiti dagli artt. 3 e 5 del D.M. 2/4/1968 n° 1444 e art. 21 sub 1 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni con L.R. 6/12/84 n° 61 e n° 62 ed afferenti agli insediamenti di cui sopra;
- delle superfici destinate alle sedi viarie carrabili e pedonali in proprietà, escluse quelle considerate ai fini della determinazione della superficie fondiaria, e che connettono dal punto di vista funzionale ed organizzativo gli insediamenti dei vari tipi ai servizi loro afferenti ed al territorio;
- delle altre superfici eventuali in proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria come definite dall'art.4, comma primo, della legge 29/9/1964 n° 847.

3) Densità fondiaria

Ai fini delle caratteristiche edificatorie, vengono di volta in volta utilizzate le seguenti definizioni:

- 3.1 Indice fondiario di cubatura
- 3.2 Indice fondiario di superficie
- 3.3 Indice fondiario di copertura.

Si intende come indice fondiario di cubatura il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell'edificio o del complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come indice fondiario di superficie il rapporto, espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq), fra la superficie lorda di solaio sviluppata dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come indice fondiario di copertura il rapporto, espresso mediante valore numerico o percentuale, tra la superficie coperta dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

4) Densità territoriale e indice territoriale di copertura

Si intende come densità territoriale di popolazione, il rapporto espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), fra il numero di abitanti insediati e/o insediabili in un distretto di urbanizzazione o sua parte e la superficie territoriale di questo.

Si intende come densità territoriale edilizia, il rapporto, espresso in metri cubi e metri quadrati per metro quadrato (mc/mq , mq/mq), fra il volume o la superficie lorda di solaio sviluppata dagli edifici costruiti o costruibili in un distretto di urbanizzazione o sua parte, esclusi gli edifici pubblici o riservati alle attività collettive, di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n° 1444 e la superficie territoriale del distretto medesimo o sua parte.

Si intende come indice territoriale di copertura, il rapporto espresso in mq/mq fra superficie coperta dell'edificio o complesso di edifici considerati e la superficie territoriale di competenza.

5) Volume edificato

- Si intende come volume edificato quello dei solidi edificati a qualunque uso destinati - sorgenti sulla superficie fondiaria di competenza - misurata a partire dal piano del marciapiede o del terreno dopo la sistemazione - fino all'intradosso dei solai di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- Il calcolo dei volumi degli edifici eseguito dopo la sistemazione del terreno, tenuto conto quindi degli eventuali sbancamenti o riporti (che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati) dovrà avvenire con criteri rigorosamente geometrici e dovranno essere calcolate tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno sistemato con la sola esclusione delle recinzioni.
- I riporti ammissibili non devono comunque superare lo spessore di mt 1,00 calcolato rispetto alla quota del marciapiede di accesso al lotto prima della sistemazione ed avere una pendenza non superiore al 15%. V
- Nel computo dei volumi verranno esclusi i porticati, le logge aperte, i balconi e le sovrastrutture tecniche. V
- Sono computabili nel volume edificato le parti di sottotetto comprese in una sagoma fra le altezze di mt 2,00 minima e mt 2,70 e base superiore a mt 4,00. I locali abitabili dovranno comunque rispettare i seguenti limiti minimi di altezza:
 - media mt. 2,70 con lato minimo mt 2,00 per i locali di abitazione;
 - media di mt 2,40 con lato minimo 1,80 per i locali di servizio.
- Non sarà computata la volumetria di quei sottotetti nei quali saranno ricavati esclusivamente locali da destinare a sgombero, stenditoio, lavanderia, impianti tecnologici ed eventuali soffitte condominiali. Nelle falde saranno ammessi lucernari ricavati a raso delle falde di dimensioni massime di mq 0,40 x 0,40. Per tali locali l'altezza media non potrà essere inferiore a mt 2,40.
- Non sarà computata la volumetria di quei sottotetti nei quali non siano praticate aperture di alcun tipo salvo un lucernario per falda di dimensioni max 0,70 x 0,55.
- Non sarà computata la volumetria dei corpi scala realizzati esterni agli edifici e di tipo aperto, così pure non verranno conteggiate le eventuali scale di sicurezza esterne aperte o rampe esterne.

- Nel computo dei volumi sarà ammessa una tolleranza del 4% con un massimo di 30 mc per ogni unità immobiliare, per la realizzazione di locali igienici in edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante e individuati in cartografia con la tipologia d'intervento di tipo C quando venga adeguatamente dimostrata l'impossibilità di provvedere altrimenti e che il minimo ampliamento sia coerente con l'intero edificio al quale l'unità immobiliare appartiene.
- Non saranno inoltre conteggiate nella volumetria quegli eventuali volumi tecnici esterni o interni, come ad esempio cavedi di colonne di aereazione o camini richiesti dalle norme di sicurezza e/o antincendio.
- I garages interrati, emergenti dal terreno per un'altezza max di mt 1,20 all'intradosso del solaio di copertura necessaria per l'aerazione dei locali non saranno calcolati nella volumetria ammessa, così come non sarà calcolato il volume derivante dalla rampa di accesso ai garages.

Verrà invece calcolata la volumetria degli eventuali garages o altri locali il cui accesso avvenga da cortili ribassati.

Gli edifici esistenti (alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante) che al piano terreno sono realizzati con pilotis, potranno per motivi di risparmio energetico, e/o per creare locali ad esclusivo uso del condominio, chiudere gli stessi con vetrate continue apribili, su muretto di cm 70 di altezza, senza che tali locali vengano computati nella volumetria.

I locali dovranno essere adibiti esclusivamente per sale riunioni condominiali e per gioco bimbi al coperto.

6) Altezza degli edifici

Si intende come altezza degli edifici la misura risultante tra la quota del piano del marciapiede a sistemazione avvenuta e definitiva risultante dal progetto approvato e la quota più elevata dell'intradosso o l'intradosso del cornicione qualora questo risulti di altezza superiore a quella dell'intradosso dell'ultimo solaio.

L'altezza come sopra stabilita non potrà superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti norme e dal D.M. 2/4/1968 n° 1444.

7) Superficie coperta

Si intende come superficie coperta degli edifici la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le parti di questi considerate al fine del computo del volume, ossia di tutte le parti chiuse.

8) Superficie lorda di solaio

Si intende come superficie lorda di solaio sviluppato degli edifici la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, fuori terra, a qualunque uso destinati e delle superfici delle murature che delimitano detti locali e delle superfici dei collegamenti verticali (scale chiuse ed ascensori).

9) Passaggio dei parametri di volume e superficie agli abitanti o posti di lavoro

Il passaggio dalla densità di popolazione a quella edilizia avverrà assegnando, di norma e salvo diversa valutazione analitica indicata nella tabella n° A2/4 allegata alla relazione, ad ogni abitante un volume edilizio di 90 mc, ovvero una superficie di solaio lorda sviluppata di 30 mq.

Per le aree destinate ad attività produttive, il passaggio dalla densità edilizia espressa attraverso l'indice fondiario di superficie, ai posti di lavoro teoricamente insediabili avverrà attribuendo, di norma e salvo diversa valutazione analitica, una superficie lorda di solaio sviluppata di 50 mq per ogni posto di lavoro.

Art. 15 VINCOLI DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI LA FORMA E LA DISLOCAZIONE DEGLI EDIFICI (limiti di altezza, distanza fra gli edifici, distanza dai confini) E L'UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA E I TRASFERIMENTI DI CUBATURA

a) Distanza fra i fabbricati, distanze dai confini, limiti di altezza, bassi fabbricati

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui all'articolo presente, per tutto quanto riguarda i limiti di altezza degli edifici e di distanza fra i fabbricati, varranno gli artt. 8 e 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444, salvo le precisazioni di seguito indicate, e precisamente:

- non si intenderanno come pareti finestrate quelle in cui saranno praticate esclusivamente aperture di bagni, WC, disimpegni, ripostigli, vani scale e autorimesse; per tali pareti la distanza da un'altra parete dello stesso tipo potrà essere uguale a $1/2$ dell'altezza con un minimo di mt 5,00.
- Negli isolati compromessi con allineamenti in atto, o con allineamenti predefiniti in cartografia, o in quei casi ove per fondate ragioni di ordine architettonico - ambientale, l'Amministrazione ritenga di conservare i caratteri di continuità edilizia, i muri d'ambito degli edifici potranno essere costruiti a confine per una profondità non superiore a mt 13,00, oppure essere tenuti a una distanza da edifici preesistenti pari a $1/2$ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 5,00, per pareti non finestrate e minimo mt 10 tra pareti finestrate.

Sono vietate aperture di finestre in edifici esistenti se a distanza da fabbricati confinanti inferiori a mt 10,00.

- Si potrà costruire a confine in presenza di altro edificio preesistente a confine e non in contrasto con le linee di allineamento previste dal Piano.
- In quegli isolati ove sono previsti allineamenti predeterminati in cartografia e che non siano previsti completamente chiusi, la distanza fra i fabbricati dovrà essere almeno pari ad $1/2$ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00.

Se sul lotto confinante non esistono edifici preesistenti, si potrà costruire a confine, oppure a distanza non inferiore a $1/2$ dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt 5,00 per pareti finestrate e $1/4$ dell'altezza con un minimo di mt. 2,50 per pareti non finestrate.

- All'interno dei cortili la distanza minima fra pareti finestrate e il confine di proprietà non dovrà essere inferiore a un mezzo dell'altezza degli edifici con un minimo di mt 5,00.
- Potranno inoltre essere costruiti a confine i bassi fabbricati destinati ad autorimesse private o magazzini privati di altezza non superiore a mt 2,60. In alternativa alla costruzione di bassi fabbricati potrà essere consentita la realizzazione di locali seminterrati senza calcolare il volume derivante da rampe di accesso, o per la parte emergente dal suolo, per una altezza max all'intradosso del solaio di copertura di mt 1,20 necessaria per l'aerazione dei locali; sarà invece calcolata la volumetria degli eventuali garages o altri locali il cui accesso avvenga da cortili ribassati.

Nel caso di locali interrati, tali locali potranno essere sviluppati lungo i confini di proprietà, fatte salve le norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria.

- Per gli edifici isolati, al di fuori degli isolati già compromessi di cui ai commi precedenti, la distanza minima ammessa dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore ad $1/2$ dell'altezza degli edifici con un minimo di mt 5,00, nel rispetto dell'art 9 punto 2 e 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e sarà calcolata dal filo di fabbricazione, non tenendo conto degli sporti, fino a un limite massimo di mt 1,00.
- Le proprietà comprese in uno stesso piano esecutivo, ovvero in uno stesso piano particolareggiato, completo di indicazioni planivolumetriche, gli edifici potranno essere costruiti a confine.
- Lungo i confini del piano esecutivo le distanze dovranno essere pari a $1/2$ dell'altezza con un minimo di mt 5,00.
- Nelle aree di tipo "E" ed "F", limitatamente ai bassi fabbricati di servizio all'agricoltura con accesso od eventuali aperture solo verso l'interno della proprietà ed adibiti esclusivamente a magazzini e tettoie aperte, potranno essere costruiti a confine se non superano altezze massime di mt 4,50 (magazzini) e mt 6,00 (tettoie aperte), rispettivamente nel punto più alto

della copertura se con tetto a falde, e massimo mt 4,50 (magazzini, tettoie) se con tetto piano, con esclusione di edifici di abitazione dei proprietari o dei conduttori di fondi agricoli, stalle, fienili, granai, e di ogni altro tipo di edificio connesso alla conduzione dei fondi.

- Nelle aree industriali e artigianali, la distanza minima ammessa dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a un mezzo dell'altezza degli edifici con un minimo di mt 5,00, nel rispetto dell'art 9 punto 2 e punto 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.
- Nelle aree industriali e artigianali si potrà costruire a confine se in accordo con i proprietari confinanti o in presenza di un piano esecutivo, fatte salve le distanze dai confini di piano esecutivo che dovranno essere pari a 1/2 dell'altezza con un minimo di mt 5,00.

b) Allineamenti - Altezza degli edifici -

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui al presente punto, varranno gli artt. 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, con le seguenti precisazioni:

- per le aree edificate di tipo Br e Ep, o in altre aree ove l'Amministrazione ravvisi l'opportunità di continuità edilizia, gli edifici potranno essere costruiti secondo gli allineamenti in atto o secondo le indicazioni previste nelle cartografie 1:2.000;
- Nelle aree edificate di tipo Br, Ep, l'altezza massima degli edifici, da costruire o ricostruire, è determinata dalle vie con le quali si confrontano, oltre che dai massimi stabiliti dalle presenti norme per ogni tipo di area.

Rispetto alle vie pubbliche o di uso pubblico e private l'altezza massima degli edifici è data da:

$H = 1,5 L$ per vie di larghezza inferiore a mt 12,00

e da $H = 14,00 + L/3$ per vie di larghezza maggiore,

dove H è l'altezza dei fabbricati ed L la larghezza della via o corso.

Quando un edificio prospetti su due vie di larghezza diversa, l'altezza di esso sarà determinata in ragione della via maggiore per tutta la parte prospettante verso questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il braccio di fabbrica, ma in ogni caso lungo al massimo mt 14,00.

- per le aree di tipo Bp, le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di gruppi di edifici formanti oggetto di piano esecutivo o piano particolareggiato, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente semprechè la distanza tra due fabbricati sia almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto, e nel caso di fabbricati affacciatesi su un solo lato di una strada la distanza dall'area stradale dovrà essere almeno la metà del fabbricato, con un minimo di mt 3,00 dal ciglio stradale o meglio dal limite interno del marciapiede, e fatte salve le distanze previste dai confini dell'area oggetto di piano esecutivo.

Nelle aree di tipo D e Cr la distanza fra gli edifici e il ciglio stradale delle strade principali non potrà essere inferiore a mt. 10,00.

Per le aree oggetto di PEC o PP la definizione di strade principali verrà definita dall'Amministrazione in sede di progetto esecutivo.

All'interno dei PEC o PP potranno essere predefiniti gli allineamenti dei fabbricati, gli stessi potranno anche coincidere con il limite interno dei marciapiedi previsti pubblici o di uso pubblico, purché gli stessi abbiano dimensioni tali da assumere le caratteristiche di percorsi pedonali (minimo mt. 4). Inoltre anche per le aree D e Cr le distanze fra i fabbricati aventi pareti finestrate dovranno risultare sempre almeno uguali all'altezza del fabbricato più alto.

c) Angoli fra corpi di fabbrica - emussi -

Angoli fra corpi di fabbrica contigui formanti angoli inferiori a 90°.

Casi specifici di confluenza fra corpi di fabbrica formanti angoli inferiori a 90° dovranno essere risolti mediante smussi, la larghezza di tali smussi non potrà essere inferiore a mt 4,00.

d) Utilizzazione della superficie fondiaria

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza - con esclusioni delle superfici destinate all'arretramento delle sedi stradali a seguito delle prescrizioni di cui al successivo articolo 18 delle presenti norme, dovranno essere riservate:

1) in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi privati ai sensi e nella misura di cui all'art. 18 della legge 765/67 pari a 5 mq ogni 100 mc di volume fuori terra, con la precisazione che per il calcolo del volume degli edifici e capannoni ad un solo piano fuori terra destinati ad attività produttive e per i fini di cui al punto presente si assumerà un'altezza convenzionale di mt 4,00 ove l'altezza effettiva superi tale limite;

2) nelle aree destinate agli insediamenti residenziali, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq 5,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 5;

3) nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, terziari, direzionali, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura minima di mq 10 ogni 50 mq di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di mt 10.

- Le aree di cui al punto 1) dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribili alla rete viabile di accesso, dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse potranno essere di dimensioni superiori a quanto previsto al punto 1) e potranno essere realizzate sia in superficie che a quota diversa dal piano di campagna (autorimesse individuali chiuse o simili).

- Le superfici di cui al punto 2) e 3) dovranno avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esse verranno di norma ricavate su terrapieno ad eccezione che nelle aree di categoria A dove potranno essere

ammesse soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere.

La sistemazione delle aree verdi dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia, per quanto riguarda la posizione e la essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, etc.).

L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto sarà una delle condizioni inderogabili per la concessione del certificato di abitabilità o usabilità.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili non debbono distare più di mt 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegati con passaggi pedonali esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.

e) Trasferimenti di cubatura

Il trasferimento di cubatura territoriale è consentito nei seguenti casi:

- a) per le residenze rurali secondo quanto previsto per le aree di tipo Ee (art. 13.11 delle presenti norme);
- b) nelle aree residenziali, in sola presenza di piani esecutivi, potrà essere trasferita la volumetria ammessa dalle aree previste dal P.R.G.C. per urbanizzazioni primarie e secondarie (sempre che l'area sia in proprietà).

Nel trasferimento di cubatura si utilizzerà l'indice di densità territoriale che risulta assegnato all'area alla quale i servizi appartengono.

Le aree a servizi primari e secondari, di cui viene utilizzata la capacità edificatoria, dovranno essere dismesse gratuitamente al Comune, all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Sull'area fondiaria risultante non potrà essere superato l'indice fondiario max stabilito per la sottocategoria cui l'area appartiene.

TITOLO V -

VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art. 16 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER GLI INTERVENTI IN AREE AGRICOLE, NELLE AREE DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 21/8/1978 N. 54 E NELLE AREE OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO.

Tutti gli interventi ammessi nelle categorie Ee, Ef, Ep1/1, Ep1/2, Er, e nelle aree assoggettate a Piani di Recupero, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati dovranno per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, adeguarsi alle preesistenze di carattere storico - artistico o ambientale o documentario poste in adiacenza o nell'intorno ambientale;
- b) le coperture saranno di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di laminati plastici, lamiere ondulate o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenza, etc. a quelle degli edifici di carattere ambientale posti in adiacenza o nell'intorno ambientale.

In assenza di più precisi riferimenti gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di pantalere con orditura in vista, o aggetti in cemento a vista in prosecuzione della falda di tetto, con esclusione di cornicioni in cemento; il canale di gronda sarà in lamiera di rame, di sagoma usuale, aggettante e in vista rispetto al cornicione;

- c) i balconi saranno realizzati in lastre di pietra su mensole o in soletta di cemento a vista con ringhiera in ferro a semplici bacchette dritte di ferro piatto, senza alcuna lavorazione decorativa, a meno di preesistenze di diverso carattere;
- d) i serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno ad ante, o in ferro smaltato di colore scuro, con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, etc.

Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari.

Art. 17 - STRADE, FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

Le planimetrie della presente variante illustranti l'assetto della viabilità nel territorio comunale riportano:

- a) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F (come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) e per ciascuna di esse la larghezza della sede stradale e/o la categoria in conformità all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n. 1404 ed ai fini della determinazione delle fasce di rispetto di profondità minima conforme a quanto prescritto dagli artt. 4 e 5 di tale D.M. ovvero maggiore ove espressamente indicato dalle planimetrie di cui sopra o dalle presenti norme;
- b) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria A, B, C, D (come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n° 1444) e per quelle previste precisa la larghezza della sede stradale per i fini di cui all'art. 9 secondo capoverso, del decreto suddetto.

Nel caso di strade esistenti per le quali la planimetria di cui sopra non riporti la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alla sezione e ai cigli della sede esistente come definiti in base agli artt. 2 e 4, ultimo comma, del D.M. 1/4/1968 n. 1404 ed all'art. 9, terz'ultimo comma del D.M. 2/4/1968 n. 1444; inoltre varrà per gli arretramenti quanto disposto dall'art. 15 punto b) delle presenti norme.

In conformità a quanto prescritto dall'art. 28 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni, l'Amministrazione non potrà autorizzare - di norma - opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

Nel caso delle strade previste i tracciati indicati dalle planimetrie della presente variante sono definiti solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto, mentre per quanto riguarda l'esecuzione delle sedi stradali, potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione delle strade stesse.

Dette variazioni dovranno essere contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate.

Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto dovrà essere misurata dal ciglio effettivo di detta sede.

Gli arretramenti previsti al presente articolo non comportano l'obbligo dell'allineamento dei fabbricati sulla linea dell'arretramento, ma solo l'osservanza della dimensione minima assegnata a questo, salvo dove espressamente indicato nelle planimetrie di piano regolatore generale o particolareggiato o di piano esecutivo convenzionato e di quanto indicato all'art. 15 punto b) delle presenti norme.

Ad integrazione di quanto contenuto nei D.D.M.M. 1/4/1968 n. 1404 e 2/4/1968 n. 1444 e/o indicato dalle planimetrie della presente variante e all'art. 15 punto b) delle presenti norme si aggiunge quanto segue:

a) Strade non classificate -

Tutte le strade esistenti o previste dalla presente variante all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F e non comprese nella classificazione di cui all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n. 1404, ai fini della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono equiparate alle strade di categoria D del citato articolo.

b) Strade pedonali -

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt 5,00.

c) Strade al servizio di P.P. o PEC -

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche saranno ammessi arretramenti conseguenti la sola confrontanza secondo quanto indicato all'art. 15 punto b) delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al 2° comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C. -

d) Autostrade e ferrovie

Per i tratti delle autostrade situate all'interno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt 25 in conformità all'art 9 della legge 24/7/1961 n. 729.

Per quanto riguarda le ferrovie vale quanto stabilito dal D.P.R. 11/7/1980 n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

In particolare si fa riferimento agli artt. 40 e 42, che per i nuovi insediamenti e per i fondi adibiti a pascolo o a riserva adiacenti le ferrovie prescrivono, a carico degli interessati, la recinzione obbligatoria dei fondi stessi.

- all'art. 49, che vieta la costruzione, la ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza minore di 30 mt dalla più vicina rotaia;

- all'art. 52, che fra l'altro, stabilisce le distanze che i muri di cinta, steccati e recinzioni devono osservare dalla più vicina rotaia e dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati, e in particolare:

mt 6 per piante, siepi, muri di cinta o recinzioni in genere. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minima di mt 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

Le distanze possono essere diminuite di 1 metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di mt 1,50;

- all'art. 54, che stabilisce in 50 metri dalla più vicina rotaia la distanza minima di costruzione per le fornaci, le fucine e le fonderie.

e) Sezioni stradali -

Tutte le strade pubbliche e private che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

Di norma la sezione mini-massima ove non precisata dalle cartografie di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali saranno così determinate:

- ml 2 ÷ 4 minime per strade pedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;
- ml 4 ÷ 6 minime per strade veicolari in aree A, B, C, E, F al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi di ml 5;
- ml 6 ÷ 15 minime per strade veicolari in aree A, B, C, E, F al servizio di complessi insediativi di maggior dimensioni, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minimi di ml 7,00.
- ml 10 ÷ 15 minime per strade veicolari in aree industriali destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo ml 10,00.

Le strade che non rispettino le caratteristiche sopra stabilite non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.

In sede di concessione od autorizzazione edificatoria il Comune, per argomentate esigenze di traffico di cui in premessa al presente titolo, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni fino ai massimi delle varie categorie di sezioni ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.

Art. 18 - UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE -

Le aree destinate alla formazione delle sedi stradali e le fasce di rispetto stradale, in quanto suscettibili di occupazione rispettivamente per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, potranno essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo precario nelle debite forme.

Le aree destinate a fasce di rispetto potranno essere utilizzate dai proprietari, sempre a titolo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini dell'art. 18 della legge 765/67 e conteggiabili invece - in sede di P.P. o di P.E.C. - ai fini dell'art. 3, comma d) del D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- formazione di verde privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione in altro punto delle presenti norme;
- formazione di verde pubblico, ove individuato dalle planimetrie della presente variante;
- impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- costruzione di impianti per la distribuzione di carburante opportunamente intervallati.
Tali impianti non saranno ammessi nelle aree a Parco e Pre - Parco;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- ampliamenti di volume non superiori al 20% di edifici residenziali e non, esistenti nelle fasce di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche, semprechè detti ampliamenti vengano effettuati sul lato opposto a quello della strada e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli della presente variante.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione non potranno essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a 5 mt dal ciglio stradale;

- recinzioni nelle forme previste dall'art. 22 delle presenti norme.

Art. 19 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE E DI VINCOLO PER
ACQUEDOTTO MUNICIPALE -

- Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumento delle superfici di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso.
- Nelle aree di rispetto cimiteriale potranno essere realizzate aree per parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali e chioschi per la vendita dei fiori.
- i parcheggi e i parchi anche attrezzati possono essere conteggiati ai sensi e per i fini di cui all'art. 21 sub 1) L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.
- Per il cimitero del Capoluogo e per il cimitero di Altessano il limite del rispetto è fissato in mt. 150.
- Nelle aree sottoposte a vincolo di acquedotto sarà impedito l'accesso all'uomo e agli animali, interdetto ogni lavoro non necessario ad assicurare le opere di presa e di condotta, vietata la coltivazione agraria, salvo la sistemazione atta ad eliminare convenientemente le acque pluviali e le acque di suolo. Inoltre per le aree circostanti l'Amministrazione applicherà per le eventuali concessioni o autorizzazioni il disciplinare tecnico allegato alla legge Merli 319 e successive modifiche e integrazioni, "Tutela delle acque dall'inquinamento", anche nel controllo degli scarichi provenienti dalle eventuali parti urbanizzate e dei pozzi di captazione ad uso privato già in funzione nel territorio comunale.

Art. 20 - ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO, SPONDE DI FIUMI,
TORRENTI, CANALI.

Per tutte le altre fasce e zone di rispetto, anche se non indicate dalla presente variante ma previste dalle prescrizioni di legge, varranno i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27 della L.R. 56/77 e delle prescrizioni di cui all'art. 13 delle presenti norme corrispondenti ai tipi di aree ricadenti nei vincoli di cui al presente titolo.

Per le sponde di fiumi, torrenti, canali, nelle fasce di rispetto indicate nelle planimetrie della presente variante varranno i vincoli di uso imposti dall'art. 29 della L.R. 56/77.

In particolare le attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua di cui al terzo comma del citato articolo di legge, saranno consentite solo nelle parti delle fasce di rispetto in oggetto, ricadenti in area di categoria F e nel quadro delle rispettive caratteristiche d'uso e dei relativi programmi e strumenti attuativi.

Inoltre ai sensi del decreto emanato dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 21 settembre 1984, le aree individuate dalla presente variante come Fv, Ep e le aree di rispetto dei fiumi sono sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dei punti 1, 3, 4 dell'art. 1 della legge 29 giugno 1939 n. 1497.

Art. 21 - ORTI URBANI

Nelle aree previste dalla presente variante e' ammessa la coltivazione di orti urbani.
Le modalita' per tali coltivazioni dovranno essere stabilite tramite una convenzione con il Comune.

L'Amministrazione, potra', con specifica variante al P.R.G.C., individuare, o su aree gia' comunali o in aree private opportunamente regolamentate poste ai margini dell'abitato (agricole e compatibili con l'ambiente) altre aree per orti urbani.

Le aree comunali potranno essere assegnate in uso convenzionato ai privati che ne facciano richiesta.

Gli orti urbani dovranno essere di dimensioni massime ognuno di 100 mq, ma collegati l'uno con l'altro in modo tale da non alterare i caratteri ambientali delle aree circostanti.

Le divisioni tra un orto e l'altro saranno ammesse solo se in rete plastificata, altezza massima mt. 1,00.

Il perimetro dell'area destinata ad orti urbani dovra' essere recintata con siepe viva di altezza mt. 1,50.

Ogni 30 orti, minimo o multiplo di 30, dovra' essere predisposta un'apposita costruzione per il deposito degli attrezzi e per i servizi igienici. Tale costruzione dovra' essere realizzata con tetto a falde e con altezza max di gronda mt. 2,50, i box interni per deposito attrezzi non potranno superare i mt. 0,90 x 1,20. I materiali dovranno essere coerenti con quanto descritto all'art. 16 delle presenti norme.

Art. 22. RECINZIONI

Nelle varie parti del territorio le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno su muretto in pietra, mattoni o calcestruzzo a vista di H cm. 40 con sovrapposta cancellata in ferro h 1,50.

Nelle aree oggetto di piani esecutivi le eventuali divisioni interne dovranno essere realizzate esclusivamente in forma di siepe viva con eventuale rete plastificata su paletti, senza zoccolo.

Nelle aree agricole la recinzione con muro e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insiste l'azienda e l'abitazione .

Le eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata con eventuale siepe retrostante, su paletti e senza zoccolo.

Nelle aree del Pre-Parco dovranno essere mantenute e ripristinate le recinzioni o i muri di cinta esistenti, aventi valore ambientale.

Nell'area del Pre-Parco per le aree individuate come aree produttive o aree Ep o Fp, sarà ammesso il tipo di recinzioni come previsto al comma 1° del presente articolo; per tutta la restante parte del territorio del Pre-Parco verranno ammesse solo recinzioni in forma di siepe viva e con interposta rete plastificata altezza max mt. 1,50.

Nell'area del Parco, salvo le recinzioni esistenti che potranno essere ripristinate e ristrutturate, o le recinzioni per aree a pubblici servizi, o nelle aree produttive individuate dal Piano del Parco della Mandria - che potranno essere del tipo di cui al comma primo del presente articolo, per la restante parte del territorio del Parco le recinzioni dovranno essere realizzate in forma di siepe viva.

Art.23 - VERANDE E LOGGE

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo, e per soli motivi di risparmio energetico, ove non risultino possibili opere di ristrutturazione tali da rinnovare gli edifici e renderli più idonei dal punto di vista dei consumi energetici, l'Amministrazione potrà ammettere - anche in deroga alle densità edilizie previste per ogni area di piano, (con esclusione del centro storico e le aree oggetto di piano di recupero) la chiusura di logge o verande alle seguenti condizioni:

Art. 25 - NORME GEOLOGICO TECNICHE

Per le concessioni sia singole che inserite in P.P. o PEC in aree di completamento ed espansione si dovra' fare riferimento a quanto prescritto negli allegati al P.R.G.C. B 1/3, B 1/3A, B 1/3B, B 1/4.

In sintesi e' obbligatoria la richiesta, a livello di progettazione di opere pubbliche o private, all'atto delle concessioni, delle indagini geotecniche e geologiche quale documento previsto dal D.M. LL.PP. 21-1-1981 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilita' dei pendii naturali e delle scarpate, criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". Inoltre ci si dovra' attenere alle indicazioni previste nella circolare esplicativa del citato D.M. del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n° 21597 del 3-6-1981.

- 1) le logge o verande potranno essere del tipo chiuso da tre o due lati o avere sporgenze minime rispetto al filo di fabbricazione.
- 2) L'intervento dovrà essere uniforme per tutto l'edificio, sia per forme che per materiali.
- 3) Le vetrate di chiusura dovranno essere del tipo a raccolta, completamente apribili per la stagione estiva.
- 4) L'intervento dovrà, se trattasi di condominio, essere autorizzato dalla totalità dei condomini.
- 5) Se sulle verande o logge prospettano locali adibiti a bagni o cucine dovrà essere predisposta opportuna ventilazione forzata per tali locali, e tale indicazione dovrà essere riportata nei disegni da progetto.
- 6) Il progetto dovrà avere parere favorevole dal responsabile dei servizi di igiene pubblica della U.S.L. competente.
- 7) Ove esistano contatori o caldaie a gas, una parte della vetrata dovrà essere completamente aperta.

Art.24. DEROGHE

Nelle aree di categoria A e in tutti gli altri casi, gli edifici pubblici e di pubblico interesse (C.M. 28/10/1967 n° 3210 par. 12) potranno essere realizzati in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed altri elaborati del P.R.G.C. esclusivamente mediante deroga, nelle forme e secondo le procedure previste dall'art. 16 della legge 756 - 67 previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale e idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (art. 23 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbono essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetrica, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42 e dell'art. 8 della L.765/67.