

Regione Piemonte
Provincia di Torino



Città di Rivoli

P R G C

piano | regolatore | generale | comunale

Revisione ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77 s.m. e i.

PROGETTO DEFINITIVO

Variante n. 1S/2003

D
1

Norme di Attuazione

Il Sindaco

Dott. Guido Tallone

**L'Assessore alla
Pianificazione Territoriale**

Arch. Marta Colombo

Il Segretario generale

Dott. Franco Balbo

Progetto: Area Programmazione e Sviluppo del Territorio

Il Dirigente dell'Area

Arch. Marcello Proi

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Antonio Graziani

Progetto preliminare di variante adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 123 del 16/12/2003

Progetto definitivo di variante approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° __47__ del __15/04/2005__

1. GENERALITÀ	1
1.1 Efficacia della variante generale del P.R.G.C.	1
1.2 Documenti del P.R.G.C.	1
1.3 Suddivisione del territorio	1
1.4 Capacità edificatoria	2
2. DEFINIZIONI	3
2.1 Area di intervento.....	3
2.2 Superficie territoriale St.....	3
2.3 Superficie fondiaria Sf o superficie del lotto di pertinenza.....	3
2.4 Superficie del lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo	3
2.5 Indice di capacità edificatoria territoriale It.....	3
2.6 Indice di densità fondiaria If.....	3
2.7 Superficie coperta Sc e rapporto di Copertura Co.....	4
2.8 Superficie lorda di pavimento Sl e sua misurazione.....	4
2.9 Superficie Utile di Vendita (S.U.V.) e sua misurazione.....	5
2.10 Altezze.....	7
2.11 Distanze minime tra fabbricati e dai confini.....	7
2.12 Applicazione degli indici.....	8
3. DESTINAZIONI D'USO	9
3.1 Attività agricole	9
3.2 Attività residenziali.....	9
3.3 Attività ricettive.....	9
3.4 Attività del settore secondario.....	10
3.5 Attività del settore terziario.....	10
3.6 Servizi sociali, attrezzature a livello comunale e di interesse generale (art. 21,22 L.R. 56/77).....	12
3.7 Verde urbano.....	13
3.8 Infrastrutture e servizi per la mobilità.....	13

3.9 Infrastrutture ed impianti di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77).....	14
3.10 Attrezzature militari.....	14
3.11 Centri annonari.....	14
3.12 Stoccaggio merci, all'aperto ed al coperto.....	14
3.13 Discariche.....	14
3.14 Depuratori.....	14
3.15 Inceneritori.....	14
4. INTERVENTI EDILIZI	14
4.1 Interventi manutentivi.....	14
4.2 Restauro e risanamento conservativo.....	16
4.3 Ristrutturazione edilizia	19
4.4 Interventi di ricostruzione e di ripristino.....	22
4.5 Interventi di nuova costruzione e di ampliamento.....	22
4.6 Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	23
4.7 Interventi di demolizione di bassi fabbricati e di tettoie non coerenti con il tessuto del Centro Storico o dei complessi di interesse culturale ed ambientale.....	23
5. MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI.....	23
5.1 Trasferimenti di capacità edificatoria	23
5.2 Piani Esecutivi.....	24
5.3 Interventi edilizi con permesso di costruire.....	26
5.4 Permesso di costruire convenzionato.....	27
5.5 Verifiche di compatibilità ambientale degli interventi.....	27
6. AREE NORMATIVE.....	30
6.1 Aree normative agricole A.....	30
6.2 Aree normative residenziali R.....	34
6.3 Aree normative produttive I.....	38
6.4 Aree per attrezzature di interesse generale F.....	41
6.5 Aree per la riqualificazione ambientale (s) (ra).....	47

7. NORME SPECIFICHE PER IL CENTRO STORICO CS.....	48
7.1 Tipologie.....	49
7.2 Prescrizioni operative.....	50
7.3 Norme sulle caratteristiche tipologiche e costruttive.....	52
7.4 Norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione di insegne e vetrine.....	53
7.5 Interventi di scavo e sbancamento.....	54
8. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI.....	54
8.1 Aree di pregio paesistico.....	54
8.2 Edifici di interesse storico – artistico	54
8.3 Aree e beni di interesse storico – documentario.....	56
8.4 Condizioni di intervento per le cascine, le evidenze culturali, le ville (art. 8.3).....	58
9. VIABILITA'	60
9.1 Aree destinate alla circolazione.....	60
9.2 Fasce di rispetto stradale e relativi arretramenti degli edifici.....	61
9.3 Sistemazione delle fasce di rispetto stradale.....	61
9.4 Installazioni al servizio della circolazione.....	62
9.5 Aree per la riqualificazione ambientale delle grandi infrastrutture viarie (s).....	62
10. NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	62
10.1 Decoro dell'ambiente urbano	62
10.2 Tutela del verde	63
10.3 Cave e depositi temporanei.....	64
10.4 Orti Urbani.....	64
10.5 Edifici ed attrezzature in contrasto con la destinazione di Area	65
10.6 Interventi «Una Tantum»	65
10.7 Interventi in zone a vincolo idrogeologico	67
10.8 Indici urbanistici nei servizi pubblici.....	67
10.9 Vincoli e fasce di rispetto.....	67
10.10 Eliminazione delle barriere architettoniche.....	69

<i>10.11 Sottotetti.....</i>	<i>69</i>
<i>10.12 Disciplina delle associazioni di promozione sociale.....</i>	<i>70</i>
11. NORME TRANSITORIE E FINALI.....	70
<i>11.1 Decadimento dei vincoli.....</i>	<i>70</i>
<i>11.2 Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia.....</i>	<i>70</i>
<i>11.3 Facoltà di deroga delle disposizioni contenute nelle presenti norme</i>	<i>70</i>
<i>11.4 Norme particolari.....</i>	<i>70</i>
12. ABBREVIAZIONI	71

1. GENERALITÀ

1.1 Efficacia della variante generale del P.R.G.C.

- 1 La variante generale del P.R.G.C. ai sensi della legge 17/8/1942 n° 1150, della legge regionale n° 56 del 5/12/1977 e loro successive modificazioni, si applica a tutto il territorio del Comune di Rivoli secondo le indicazioni delle Tavole e delle presenti Norme di Attuazione.

1.2 Documenti del P.R.G.C.

ELABORATI ILLUSTRATIVI:

A - Relazione illustrativa

B - Allegati tecnici

1) Analisi sociodemografiche

2) Carta dei servizi - ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 (n° 1 foglio, 1:10.000)

3) Scheda quantitativa dei dati urbani

4) documento contenente i criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa su aree private (ai sensi della Legge regionale 12.11.1999 n° 28).

ELABORATI PRESCRITTIVI:

B - Allegati tecnici

1) Indagine Geologica e studio Idrogeologico

2) Perimetrazione ambiti di piani esecutivi vigenti (n° 2 fogli, 1:5.000)

3) Analisi ambientali e Piano del Verde (nella parte richiamata in normativa)

4) Analisi degli edifici e delle aree di interesse culturale ambientale

5) Vincoli e fasce di rispetto (n° 2 fogli, 1: 5.000)

C - Tavole di Piano

1) Planimetria sintetica del Piano: situazione di fatto e previsioni dei P.R.G.C. dei Comuni contermini (n° 1 foglio, 1:25.000)

2) Struttura generale del P.R.G.C. (n° 1 foglio, 1:10.000)

3) Sviluppi del P.R.G.C. relativi a tutto il territorio comunale (n° 19 fogli, 1:2.000)

4) Sviluppi del P.R.G.C. relativi al Centro Storico (n° 1 foglio, 1:1.000)

5) Tavola di classificazione delle attività commerciali, delle tipologie delle strutture distributive e delle zone di insediamento commerciale (n° 1 foglio 1:10.000)

D - Norme di Attuazione e relative Schede Normative.

1.3 Suddivisione del territorio

- 1 Ai fini dell'attuazione del P.R.G.C. il territorio comunale è diviso in Aree Urbanistiche in funzione delle destinazioni d'uso generali e secondo le capacità edificatorie espresse dall'Indice territoriale (It all'art. 2.5).
Le Aree urbanistiche, sono rappresentate nella Tavola 2 del P.R.G.C. in scala 1:10.000 costituita da un unico foglio.
Le Aree urbanistiche sono a loro volta divise in Aree normative rappresentate nella Tavola 3, in scala 1:2.000 e suddivise in 19 fogli.

Le Aree normative di P.R.G.C. rappresentano delimitazioni del territorio all'interno delle quali vigono le medesime prescrizioni indicate nelle Schede Normative: ogni Area normativa ha quindi una corrispondenza biunivoca con una sola Scheda Normativa.

Dal punto di vista della rappresentazione geometrica i vincoli e le fasce di rispetto intersecano le Aree normative, integrandone i contenuti prescrittivi.

Le Schede relative alle singole Aree normative definiscono le destinazioni principali e quelle secondarie, le modalità e i tipi di intervento ed eventuali note specifiche.

1.3.1 Aree residenziali **R**

- 1 Appartengono a questa categoria le aree, parzialmente o totalmente edificate, in cui prevalgono funzioni residenziali. Tali aree sono contrassegnate nella Tavola 2 in scala 1:10000 con la sigla **R**, a cui si associa una numerazione progressiva, che identifica le classi di capacità edificatoria territoriale.

1.3.2 Centro Storico **CS**

- 1 Il Centro Storico, consistente nella parte di territorio comunale che già nella prima metà del secolo XIX costituiva un continuo edificato, definisce un'area urbanistica a sé stante, le cui Aree normative sono i singoli edifici, come rappresentati nella Tavola 4 in scala 1:1000.

1.3.3 Aree agricole **A**

- 1 Sono aree destinate alla produzione agricola e zootecnica ed alla protezione e tutela dell'ambiente rurale e del paesaggio agrario. Tali aree sono contrassegnate nella Tavola 2, in scala 1:10000 con la sigla **A**, a cui si associa una sigla che identifica il tipo di area agricola.

1.3.4 Aree produttive **I**

- 1 Sono destinate ad attività produttive dei settori secondario e terziario, secondo le indicazioni riportate nelle schede delle Aree normative.
Sono contrassegnate nella Tavola 2 in scala 1:10000 con la sigla **I**, a cui si associa una sigla che identifica il tipo di area industriale.

1.3.5 Aree per attrezzature di interesse generale **F**

- 1 Sono definite ai sensi dell'articolo 4 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dell'art. 22 della Legge Regionale n. 56 del 5/12/1977.

1.3.6 Grandi infrastrutture per la mobilità

- 1 Il sistema tangenziale e autostradale è individuato in cartografia sulla Tavola 3 di P.R.G.C. con le fasce di rispetto previste dalla legge; le aree intercluse e di margine agli svincoli, individuate sulla cartografia come Aree normative (**s**), sono soggette ad interventi di riqualificazione ambientale (art. 6.5) secondo le indicazioni delle Schede Normative.
- 2 La linea **1** di Metropolitana si realizzerà lungo il tracciato di corso Francia con modalità che vanno definite dal progetto esecutivo, senza che ciò necessiti di variante al P.R.G.C.
- 3 La fascia di rispetto di mt. 60, entro cui si collocherà la linea ferroviaria per l'alta velocità, corre adiacente al lato nord della tangenziale.

1.4 Capacità edificatoria

- 1 La superficie del territorio comunale, con l'eccezione delle strade rappresentate nella Tavola 2 (con la sigla **st**) e delle aree a servizi **9AC14** e **7V2** (con la sigla **AS**), è dotata di capacità edificatoria.
Le Schede Normative stabiliscono indici territoriali (**It**) per ogni Area Normativa che ne sia dotata (Residenziali **R** e relativi servizi, Industriali di riordino **Ir**, Attrezzature private di interesse collettivo **Fac**).

2. DEFINIZIONI

- 1 Le definizioni seguenti, in via transitoria rimangono in vigore, ai sensi dell'art. 36 bis del R.I.E. adottato, fino all'adeguamento del P.R.G.C. previsto dall'art. 12 comma 5 della L.R. 08/07/1999 n° 19.

2.1 Area di intervento

- 1 Si considerano aree di intervento i suoli che concorrono al calcolo delle capacità edificatorie degli interventi edilizi, attraverso i parametri urbanistici definiti nelle Schede Normative. Si utilizzano per i calcoli le superfici catastali o, in alternativa, le superfici dimostrate attraverso rilievi topografici.

2.2 Superficie territoriale St

- 1 Si definisce Superficie territoriale: **St**, la superficie di un'area di intervento a destinazione omogenea, comprensiva delle superfici necessarie per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, sia esistenti che di progetto.

2.3 Superficie fondiaria Sf o superficie del lotto di pertinenza

- 1 Si definisce Superficie fondiaria: **Sf**, la superficie di un'area di intervento misurata al netto delle aree destinate alla viabilità pubblica ed a spazi pubblici.
Si può anche definire lotto di pertinenza, in quanto coincide con l'appezzamento di terreno asservito agli edifici, come risultante dagli atti documentali, per gli edifici esistenti, o dal progetto, per gli edifici ancora da realizzare. Il lotto di pertinenza potrà comprendere una o più particelle catastali adiacenti, appartenenti ad uno o più proprietari e comprende, oltre alla superficie coperta degli edifici anche gli spazi sgombri da abitazioni e le aree verdi di pertinenza privata.

2.4 Superficie del lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo

- 1 Nelle aree normative destinate all'attività agricola si definisce lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo l'area, costituita da particelle catastali contigue, facente parte del centro aziendale. Il lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo corrisponde pertanto alla porzione di area destinata ad accogliere i fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa (abitazione del conduttore e strutture accessorie). Non concorrono a formare il lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo gli eventuali appezzamenti di terreno che, pur facendo parte del centro aziendale, sono localizzati in ambiti separati e logisticamente disgiunti dall'area sopra identificata.

2.5 Indice di capacità edificatoria territoriale It

- 1 L'indice di capacità edificatoria territoriale: **It**, è il valore unitario di superficie lorda, espressa in mq/mq, edificabile in soprassuolo, di pertinenza dell'area di intervento.

2.6 Indice di densità fondiaria If

- 1 Indice di densità fondiaria: **If**, è la massima superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati, costruibile in soprassuolo, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

2.7 Superficie coperta Sc e rapporto di Copertura Co

- 1 Si definisce superficie coperta: **Sc**, l'area di massimo ingombro delle costruzioni in soprassuolo (comprensiva degli elementi elencati ai primi 7 punti del comma 2 dell'art. 2.8 seguente).
Il rapporto di copertura: **Co**, esprime in percentuale il rapporto tra la massima superficie coperta ammessa e la superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento.

2.8 Superficie lorda di pavimento Sl e sua misurazione

- 1 La Superficie lorda: **Sl**, è definita dalla somma delle superfici di tutti i piani edificati nel soprassuolo, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muri, vani ascensore, scale, ecc.).
- 2 Dal computo della superficie lorda sono esclusi:
 - i cavedi,
 - i porticati pubblici e privati,
 - le logge di superficie non superiore al 10% della superficie utile dell'unità immobiliare,
 - i balconi,
 - i volumi tecnici,
 - le scale principali e quelle richieste da particolari motivi di sicurezza,
 - i vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di edifici che ne erano privi alla data di approvazione delle presenti norme,
 - i piani interrati o parzialmente interrati, costituenti accessori di unità immobiliari (comprese le autorimesse previste nei limiti di legge), purché l'intradosso del loro solaio non ecceda la quota di + mt.0.60 al di sopra del terreno sistemato,
 - il 50% dei piani di sottotetto, con altezza media inferiore a mt 1,5, costituenti accessori e pertinenze di unità immobiliari sottostanti.
 - il 100% dei piani di sottotetto privi di accessibilità, di aperture di ogni tipo, di impianti, funzionali all'uso dello stesso. E' consentita la sola ispezionabilità con botola di accesso delle dimensioni massime di mt. (0,80 x 0.80).
- 3 In caso di ristrutturazione, salvo diverse disposizioni contenute in articoli successivi delle presenti N.d.A., sono esclusi dal computo della superficie lorda ristrutturabile: le superfetazioni, le tettoie, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive rispetto al P.R.G.C. approvato il 31/3/1972 e successive varianti.
- 4 Tutte le costruzioni in sottosuolo saranno soggette al pagamento del contributo di costruzione ad esclusione delle pertinenze delle unità immobiliari in soprassuolo, quali:
 - a) cantine, in numero rapportato a quello delle unità residenziali;
 - b) fino a 32 mq di autorimessa, per alloggio, esclusi gli spazi di manovra, che non dovranno superare il 50% degli spazi di sosta;
 - c) magazzini, depositi ed autorimesse, in numero di uno per unità non residenziale (la superficie del magazzino o deposito non dovrà superare quella della unità principale).
- 5 Negli edifici esistenti alla data del 3/12/1980 (ad esclusione del Centro Storico e degli edifici inclusi nell'elenco di cui al titolo 8), sono ammesse, al fine del risparmio energetico, senza che configurino aumento di superficie lorda:
 - la chiusura dei porticati aperti al piano terreno («pilotis») a condizione che essa sia realizzata solo con elementi vetrati e con parziali tamponamenti pieni (frangisole, parapetti, ecc.) e venga vincolata la destinazione ad uso collettivo e la non divisibilità dello spazio;
 - la chiusura di androni e passi carrai di larghezza fino a mt. 4,00 e di altezza corrispondente al piano terreno, a condizione che sia garantito l'accesso a spazi interni condominiali (cortile, parcheggi, ecc.) e che siano rispettate le quantità di standard urbanistici di parcheggio; sono

ammesse destinazioni d'uso analoghe a quelle della unità immobiliare a cui viene annesso l'androne o il passo carraio.

- 6 Negli edifici esistenti (ad esclusione di quelli del Centro Storico e di quelli inclusi nell'elenco di cui al titolo 8) è ammessa la realizzazione di verande, esclusivamente sul lato cortile, mediante la chiusura di balconi, terrazze e logge senza che si configuri aumento di superficie lorda di pavimento. La superficie di tali manufatti non potrà superare mq. 12.

L'intervento deve attuarsi a seguito di presentazione di un progetto unitario che interessi l'intero edificio condominiale approvato dall'assemblea dei condomini proprietari. Il progetto unitario deve avere l'obiettivo principale di riqualificare la facciata nel suo complesso e deve essere accompagnato da adeguate elaborazioni grafiche e fotografiche, estese agli edifici circostanti, in grado di dimostrare il miglioramento indotto dall'intervento.

Tale progetto unitario dovrà raffigurare le soluzioni tecniche adottate per portare rimedio ad eventuali inconvenienti prodotti dalla chiusura, in relazione alla preservazione dell'igiene e della sicurezza.

Le superfici delle verande sono assoggettate alla corresponsione del contributo di costruzione, applicato per le superfici non residenziali accessorie. Il locale così definito non potrà possedere caratteristiche tali da consentire un utilizzo abitativo.

- Qualora il progetto assuma la consistenza di un vero e proprio intervento di riqualificazione globale della facciata di un edificio condominiale (finalizzato al miglioramento del decoro dell'ambiente urbano), è ammesso l'uso di tamponamenti in muratura e di serramenti tradizionali, anche con la formazione di nuove strutture portanti di rinforzo e l'eliminazione delle originarie murature perimetrali, esclusa la formazione di nuovi balconi e loggiati.

In entrambi i casi, per gli edifici con più di una unità immobiliare, dovrà essere presentato progetto unitario esteso all'intero edificio, a firma dell'amministratore dello stabile, autorizzato dall'assemblea condominiale.

Il progetto unitario di riqualificazione della facciata nel suo complesso deve essere accompagnato da adeguate elaborazioni grafiche e fotografiche, estese agli edifici circostanti, in grado di dimostrare oggettivamente il livello di degrado ed il conseguente miglioramento indotto dall'intervento.

- 7 Per le nuove costruzioni è ammesso l'utilizzo del sottotetto come accessorio dell'unità immobiliare sottostante che deve essere collegata direttamente ed esclusivamente con il sottotetto stesso.

In ogni caso i locali di sottotetto non potranno costituire unità immobiliare a sé stante.

In caso di utilizzo con accesso da un disimpegno comune le destinazioni d'uso pertinenziali devono essere previste dal Regolamento Condominiale.

Tali prescrizioni dovranno essere oggetto di atto di vincolo notarile, registrato e trascritto a favore del Comune di Rivoli.

2.9 Superficie Utile di Vendita (S.U.V.) e sua misurazione

- 1 Ai sensi dell'art. 4, comma 1 lettera c) del D.Legislativo n° 114/1998, l'art. 5 degli indirizzi regionali di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 così come recepiti dall'Amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n° 59 del 12.07.2000, si definisce la superficie di vendita e la classificazione degli esercizi commerciali secondo la seguente formulazione:

La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

- 2 La superficie di vendita è parte della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) che si considera ai fini del rilascio del permesso di costruire. La superficie lorda di pavimento è l'entità dimensionale

ottenuta e definita mediante l'applicazione di tutti i parametri edilizi ed urbanistici (indici di utilizzazione territoriale e fondiaria, rapporto di copertura, altezza massima.) e ad essa si fa riferimento per l'applicazione del contributo di costruzione, il dimensionamento dei servizi ed il soddisfacimento dello standard urbanistico (art. 21 L.R. 56/77 così come modificata dalla L.R. 28/99) ed il rilascio del permesso di costruire.

L'applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari deve avvenire secondo la seguente modalità: Gli oneri di urbanizzazione riferiti ad attività commerciali si applicano all'effettiva superficie utile di vendita (s.u.v.) così come definita al punto precedente;

Alla restante parte dell'edificio rientrante nella superficie lorda di pavimento (s.l.p.) ma non computata nella s.u.v. (magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali tecnici e di servizio, settore espositivo con accesso controllato del pubblico) si applica 1/3 dell'importo tabellare degli oneri per attività commerciali. L'eventuale porzione di fabbricato a destinazione residenziale (alloggio del titolare, del custode ecc) o terziaria (uffici amministrativi) non direttamente afferente all'attività commerciale, è assoggettata al relativo onere di urbanizzazione vigente per la tipologia di attività.

Per quanto attiene il costo di costruzione si applicano le disposizioni contenute nel relativo regolamento di applicazione del Contributo di Costruzione.

- 3 La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie effettivamente destinata alla commercializzazione dei prodotti, sulla quale è consentito il libero accesso del pubblico.
Per gli esercizi commerciali rientranti nella categoria della media e grande distribuzione (oltre mq. 400) in relazione alla effettiva entità della superficie di vendita è dimensionato il parcheggio secondo i disposti dell'art. 25 della normativa regionale di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999, così come sintetizzato nelle tabelle di calcolo in appendice.
Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.
- 4 Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.
- 5 La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.
- 6 La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.
- 7 Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
- 8 Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:
 - a) esercizi di vicinato. Sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 250;
 - b) medie strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 251 e mq. 2.500;
 - c) grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 2.500.

2.10 Altezze

- 1 Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite nelle Schede di Area normativa.
L'altezza dei fabbricati è calcolata come media del fronte più alto ed è misurata dal piano del marciapiede o dal piano di campagna sistemato, all'intradosso dell'ultimo solaio a copertura di locali abitabili.
- 2 Negli interventi edilizi le sistemazioni dei terreni devono essere attuate, nei casi di riempimenti e sbancamenti, con movimenti di terra non superiori a mt. 1,00 rispetto al piano originario di campagna e non superiori a mt. 0.50 in prossimità dei confini. Si dovrà prevedere una adeguata sistemazione dell'area, mediante eventuali terrazzamenti. Non è consentita l'edificazione su terreni con pendenza superiore al 30%.
- 3 Nelle nuove costruzioni l'altezza minima tra pavimento e soffitto è stabilita in base al D.M. 5/7/75, in:
mt. 2,70 nei vani abitabili destinati a residenza ed a uffici privati;
mt. 3,00 per le altre destinazioni d'uso;
mt. 2,40 per tutti i vani accessori (corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli).
- 4 Negli interventi in edifici esistenti, di cui si preveda il mantenimento delle caratteristiche architettoniche (edifici nel Centro Storico e compresi nell'elenco di cui al titolo 8), può essere mantenuta l'altezza in atto.
- 5 Sono inoltre applicabili le prescrizioni disposte con D.G.R. n° 20-10187 del 01/08/2003.

2.11 Distanze minime tra fabbricati e dai confini

- 1 Le distanze tra fabbricati (tra i quali non siano interposte strade destinate al traffico di veicoli), da misurare al piede del fabbricato e dalla proiezione a terra del filo di fabbricazione, come definito nel regolamento edilizio vigente all'art. 24 comma 2, da rispettare nel caso di pareti finestrate (così come specificate nell'art. 51 del vigente regolamento edilizio), sono le seguenti:
 - 1) nel centro storico (zona omogenea A secondo DM 1444/68), le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti legittimi senza tenere conto di superfetazioni, locali ricavati dalla copertura di cortili, tettoie, costruzioni provvisorie, costruzioni in precario e costruzioni abusive, rispetto al Piano Regolatore approvato il 31 marzo 1972 e successive varianti; nel caso di allargamenti della manica o nuova costruzione derivante da piano di recupero le distanze tra fabbricati sono quelle previste dal successivo punto 2;
 - 2) nelle altre aree (zona omogenea B,D,E,F secondo DM 1444/68), le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a m 10 alla base del fabbricato; dal decimo metro di altezza del fabbricato occorre adottare gli opportuni accorgimenti progettuali tali da garantire condizioni accettabili di soleggiamento invernale dei locali abitabili posti nella posizione più sfavorevole degli edifici che si vengono a fronteggiare; tale condizione è garantita in sede di verifica grafica, costruendo una retta inclinata di 45° sul piano orizzontale del davanzale della finestra del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo; tale retta deve risultare esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze. La verifica deve essere compiuta per il fabbricato costruendo nonché per il fabbricato esistente.
 - 3) nelle aree di espansione (zone omogenee C secondo DM 1444/68), le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 m.

Nel caso di pareti non finestate, e per le quali non si costruisca in aderenza, vale sempre la distanza minima di 3 m (C.C. art. 873).

Al fine della classificazione della specifica area normativa di PRGC all'interno della rispettiva zona omogenea, valgono i requisiti di cui al DM 2 aprile 1968 e nella fattispecie:

ZONA OMOGENEA	AREA NORMATIVA vigente PRGC
A esistente con carattere storico artistico e pregio ambientale comprese le zone circostanti	CS centro storico
B edificata in tutto o in parte, diversa dalla A. Si considera edificata parzialmente se la superficie coperta è maggiore del 12,5%, con densità territoriale maggiore di 1,5 mc/mq	Rc, Rca, Rcr se la superficie coperta esistente è maggiore del 12,5%, e con densità territoriale maggiore di 1,5 mc/mq V, AC, P
C inedita, per nuovi complessi, o edificata parzialmente	Rtp, Rt, Rc, Rca, Rcr se la superficie coperta è minore del 12,5%, con densità territoriale minore di 1,5 mc/mq
D nuovi insediamenti industriali ed assimilabili	Ic, Ir, CIM, i
E per uso agricolo	Ai, At, Ap
F attrezzature ed impianti di interesse generale	Fa, Faa, Far, I-F-CAAT, Fm, Fo, FS; Fac, s, ra

- 2 Nel caso di demolizione e successiva riedificazione di edifici esistenti, delimitanti il ciglio di una carreggiata stradale, dovrà essere rispettato l'allineamento risultante dal filo prevalente dei fabbricati, a meno di diverse indicazioni sulle Tavole di Piano.
- 3 Specificato quanto sopra, al fine di salvaguardare, i diritti dei terzi, le distanze da confine, da misurare al piede del fabbricato e dalla proiezione a terra del filo di fabbricazione come definito nel regolamento edilizio vigente all'art. 24 comma 2, da rispettare, sono le seguenti:
 - 1) nel centro storico (zona omogenea A secondo DM 1444/68), le distanze minime dal confine non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti legittimi, ed il confine stesso; nel caso di allargamenti della manica o nuova costruzione derivante da piano di recupero le distanze da confine sono quelle previste al successivo punto 2;
 - 2) nelle altre aree (zona omogenea B,D,E,F secondo DM 1444/68), le distanze minime da confine non possono essere inferiori alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5m (la verifica della distanza da confine dal decimo metro di altezza del fabbricato può risultare da opportuno arretramento del filo di costruzione del fabbricato e da misurazione in quota e non al piede del fabbricato);
 - 3) nelle aree di espansione (zone omogenee C secondo DM 1444/68), le distanze minime da confine non possono essere inferiori alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5m.

Tale minimo può essere ridotto fino a mt. 0,00 se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti (che deve essere stipulato tramite formale accordo con scrittura privata) e con il quale il confinante si obbliga a rispettare i ribaltamenti, gli addossamenti e la distanza minima fra le pareti. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Agli effetti delle distanze dai confini, si considerano le scale a giorno, i balconi ed i cornicioni con oggetto superiore a mt. 1,5 e di lunghezza superiore ad 1/5 del fronte dell'edificio su cui insistono.

2.12 Applicazione degli indici

- 1 L'indice di capacità edificatoria territoriale **It** viene applicato all'intera area d'intervento.

L'indice di densità fondiaria **If** determina esclusivamente il valore di concentrazione della capacità edificatoria territoriale **It** sulle superfici fondiarie.

In ogni intervento devono essere verificati contemporaneamente l'Indice **It**, l'Indice **If** e il rapporto di copertura **Co**.

3. DESTINAZIONI D'USO

In tutto il territorio comunale il cambio di destinazione è possibile solo nel caso in cui la nuova destinazione sia ammessa, per l'area, dalle Schede Normative nelle destinazioni d'uso secondarie ed a condizione che siano soddisfatte le prescrizioni relative ai parcheggi e corrisposto il contributo di costruzione.

E' necessario ottenere titolo al cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) quando la destinazione richiesta comporti la modificazione dei parametri degli standard urbanistici.

Le destinazioni d'uso sono raggruppate nelle seguenti classi di attività:

3.1 Attività agricole

3.1.1 Utilizzo del suolo a fini agricoli:

- colture protette in serre fisse;
- colture orticole o floricole specializzate;
- colture legnose specializzate;
- seminativo e prato;
- bosco e coltivazione industriale del legno connesso ad aziende agricole;
- pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali;

3.1.2 Attività connessa con la conduzione agricola:

Sono attività connesse con la conduzione agricola quelle espressamente previste dal Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n° 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001 n° 57".

3.2 Attività residenziali

Fanno parte delle residenze gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, legnaie, depositi attrezzi, autorimesse, parcheggi ecc.) e gli spazi comuni (androni, scale, sale riunioni condominiali, ecc.).

3.2.1 Residenza stabile privata (di civile abitazione):

3.2.2 Residenza stabile collettiva:

- convivenza di tipo civile (casa di riposo, collegio / convitto);
- convivenza di tipo religioso.

3.3 Attività ricettive

3.3.1 Albergo, pensione;

3.3.2 Residence;

3.3.3 Ostello;

Fanno parte di tali strutture ricettive gli spazi di pertinenza (depositi, autorimesse, parcheggi, ecc.).

Sono anche ammesse, entro il limite del 25% della Superficie lorda, destinazioni accessorie, strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa (residenza del custode e del titolare, uffici e commercio al dettaglio) asservite all'intera proprietà.

3.3.4 Campeggio in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti (provvisi di tenda o altro mezzo di pernottamento) dotato di servizi e attrezzature comuni direttamente attinenti.

3.4 Attività del settore secondario

Fanno parte delle strutture destinate ad attività del settore secondario gli spazi di pertinenza (parcheggi) e le destinazioni accessorie, strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate all'unità produttiva stessa (mense, infermerie, locali per riunioni del personale e per la custodia, ecc.).

Sono anche ammesse, entro il limite del 20% della superficie lorda, asservite all'intera proprietà, una residenza del custode o del titolare, con superficie max utile di 150 mq, uffici e spazi per la vendita all'ingrosso.

3.4.1 Attività artigianale;

3.4.1.1 Artigianato di servizio con lavorazioni non incompatibili con la residenza;

3.4.1.2 Artigianato di servizio (laboratorio, officina);

3.4.1.3 Artigianato di produzione;

3.4.2 Attività industriale;

3.4.3 Depositi e magazzini;

3.4.4 Attività concernenti il trattamento dei rifiuti;

3.4.5 Attività per la produzione, trasformazione, e distribuzione di energia.

3.5 Attività del settore terziario

Fanno parte delle strutture destinate alle attività terziarie, gli spazi di pertinenza (autorimesse, parcheggi, depositi, ecc.) e, entro il limite del 25% della superficie lorda, le destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale (residenza del custode o del titolare) asservite all'intera proprietà.

3.5.1 Attività commerciale al dettaglio (negozi, ristorante, bar / birreria / osteria, agenzia turistica);

3.5.2 Commercio al dettaglio afferente ad insediamenti di grandi dimensioni (supermercato, grande magazzino, centro commerciale, ipermercato);

3.5.3. Attività commerciale all'ingrosso;

ATTIVITA' COMMERCIALE

Definizione di offerta commerciale :

1. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)

- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).
2. L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita può essere integrata da altro settore merceologico complementare con una superficie aggiuntiva non superiore ai limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo n. 114/1998 e soggetta a sola comunicazione.
3. Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) e g) del decreto legislativo n. 114/1998.

Classificazione delle tipologie di strutture distributive :

1. Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale.
2. Le medie e grandi strutture di vendita sono classificate come segue:

ESERCIZI DI VICINATO:

- superficie di vendita fino a 250 mq.;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- offerta alimentare e/o mista:

M - SAM1:

- superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400;

M - SAM2:

- superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900;

M - SAM3:

- superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800;

M - SAM4:

- superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500.

- offerta extralimentare:

M - SE1:

- superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400;

M - SE2:

- superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M - SE3:

- superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800;

M - SE4 :

- superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- offerta commerciale mista:

G - SM1:

- superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 4.500;

G - SM2:

- superficie di vendita da mq. 4.501 a mq. 7.500;

G - SM3:

- superficie di vendita da mq. 7.501 a mq. 12.000;
- G - SM4:
- superficie di vendita oltre mq. 12.000.

▫ offerta commerciale extralimentare:

G - SE1:

- superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 3.500;

G - SE2:

- superficie di vendita da mq. 3.501 a mq. 4.500;

G - SE3:

- superficie di vendita da mq. 4.501 a mq. 6.000;

G - SE4:

- superficie di vendita oltre mq. 6.000.

CENTRI COMMERCIALI

▫ medie strutture di vendita:

M - CC:

- superficie di vendita da mq. 251 a mq. 2500;

▫ grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G - CC1:

- superficie di vendita fino a mq. 6.000;

G - CC2:

- superficie di vendita da mq. 6.001 a mq. 12.000;

G - CC3:

- superficie di vendita da mq. 12.001 a mq. 18.000;

G - CC4:

- superficie di vendita oltre i mq. 18.000.

I criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa su aree private sono contenuti nel documento approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n°59 del 12.07.2000.

3.5.4 Attività di fornitura di servizi a gestione privata

3.5.4.1 Attività di fornitura di servizi a gestione privata per le persone, (ufficio/studio professionale, attività al servizio di trasporto e comunicazioni, istituto di credito, agenzia di assicurazioni, scuole private, attività di ricerca, tempo libero);

3.5.4.2 Attività di fornitura di servizi a gestione privata per le imprese e i loro addetti;

3.5.5 Uffici direzionali.

3.6 Servizi sociali, attrezzature a livello comunale e di interesse generale (art. 21,22 L.R. 56/77)

SERVIZI EX ART. 21 DELLA L.R. 56/77:

3.6.1 Attrezzature amministrative (sedi municipali, uffici pubblici, uffici postali);

3.6.2 Attrezzature commerciali di uso pubblico (mercati all'aperto, al coperto, aree espositive, centro congressi);

3.6.3 Attrezzature culturali e ricreative (biblioteca, cinema, teatro, auditorium, museo e sale per esposizioni, stadi ed attrezzature per attività sportive di tipo spettacolare, aree di interesse archeologico, aree di interesse storico e documentario);

3.6.4 Attrezzature religiose e per il culto;

3.6.5 Attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

3.6.6 Impianti sportivi con attrezzature per l'esercizio di attività sportive all'aperto ed al coperto, palestre, piscine;

3.6.7 Cimitero;

3.6.8 Parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie (posti ambulanza, attrezzature al servizio di trasporti pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo, servizi amministrativi consortili, servizi per il credito e telecomunicazioni) per le attività produttive;

3.6.9 Attrezzature/infrastrutture di interesse collettivo (Caserma Carabinieri, Caserma Polizia di Stato, Comando Polizia Municipale, Stazione Vigili del Fuoco e Presidi della Difesa Civile);

SERVIZI EX ART. 22 DELLA L.R. 56/77:

3.6.10 Attrezzature sanitarie (ospedale, clinica, sede USL, ambulatorio, laboratorio sanitario, centri di riabilitazione);

3.6.11 Attrezzature socio-assistenziali (residenze e centro per anziani, centro per portatori di handicap, servizio di assistenza sociale, centri di ospitalità, sedi per l'associazionismo e sedi politiche e sindacali);

3.6.12 Attrezzature per l'istruzione superiore e attrezzature per l'educazione permanente;

Sono comprese nelle attrezzature a livello comunale e di interesse generale anche le destinazioni strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale, quali residenze del custode o del titolare, uffici, autorimesse, esercizi pubblici ecc.

3.7 Verde urbano

3.7.1 Parchi urbani;

3.7.2 Aree verdi attrezzate per la sosta ed il gioco (al cui interno possono essere compresi campi per l'esercizio di attività sportive);

3.7.3 Spazi verdi non attrezzati di arredo urbano.

3.8 Infrastrutture e servizi per la mobilità

3.8.1 Sedi stradali ed autostradali;

3.8.2 Sedi ferroviarie;

3.8.3 Fermate e stazioni ferroviarie;

3.8.4 Parcheggi pubblici in superficie, parcheggi pubblici sotterranei;

3.8.5 Autosilo;

3.8.6 Aree attrezzate per la sosta e l'intermodalità;

3.8.7 Distributori di carburanti;

3.8.8 Stazioni di autolavaggio (esclusivamente nelle aree I e Fac)

3.9 Infrastrutture ed impianti di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77)

3.10 Attrezzature militari

3.11 Centri annonari

3.12 Stoccaggio merci, all'aperto ed al coperto

3.13 Discariche

3.14 Depuratori

3.15 Inceneritori

4. INTERVENTI EDILIZI

- 1 Gli articoli che seguono, fino al 4.5, definiscono i tipi di intervento secondo un ordine crescente di complessità.
Nelle Schede Normative è richiamato il tipo di intervento di livello più elevato, implicitamente ammettendo tutti quelli che lo precedono nell'articolato del presente articolo.
- 2 Nel testo degli articoli seguenti per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

4.1 Interventi manutentivi

4.1.1 Manutenzione ordinaria

- 1 Definizione:
«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» (art. 13 L.R. 56/77).
- 2 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.
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.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

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.

3 Elenco delle opere di manutenzione ordinaria, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari.

Tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

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

c) FINITURE INTERNE

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

d) IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

e) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

4.1.2 Manutenzione straordinaria

1 Definizione:

«Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o 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» (art. 13, L.R. n: 56/1977)».

2 Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

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, né mutamento delle destinazioni d'uso.

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

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazioni 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 alle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ed altre unità immobiliari.

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.

3 Elenco delle opere di manutenzione straordinaria riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

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

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

e) FINITURE INTERNE

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni purché siano mantenuti i caratteri originari.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4.2 Restauro e risanamento conservativo

1 Definizione:

«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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (L.R. n. 56/1977, art. 13).

2 Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative (es. latrine esterne ai fabbricati su ballatoio o in cortile).

4.2.1 Restauro conservativo statico e architettonico

- 1 Nell'ambito della precedente definizione il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico o ambientale; è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera, all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica, alla sostituzione degli elementi strutturali degradati (interni ed esterni) con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura (a meno delle superfetazioni da eliminare). Di norma gli 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; devono inoltre prevedere il recupero degli spazi pubblici e privati di pertinenza con adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano, del verde.
Gli interventi di restauro possono essere finalizzati anche a modificazioni della destinazione d'uso in atto, purché la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
Sono inoltre soggetti a restauro i manufatti isolati e gli elementi architettonici di valore storico, ambientale, documentario (quali portali, archi, edicole, fontane, pozzi, scale, balconi, loggiati, abbaini, camini, affreschi, apparati ornamentali di facciata, pavimentazioni, monumenti, insegne, ecc...), anche quando il tipo di intervento ammissibile sull'intero edificio sia diverso dal restauro.
Per quanto riguarda la redazione dei progetti di restauro relativi ad edifici di valore storico-artistico si richiamano le prescrizioni dell'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537.
- 2 Elenco delle opere di restauro conservativo statico ed architettonico riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
 - a) FINITURE ESTERNE
Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
 - b) ELEMENTI STRUTTURALI
Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.
Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
 - c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI
Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
 - d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutare esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri

compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

e) FINITURE INTERNE

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

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

4.2.2 Risanamento conservativo

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

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso in atto degli edifici purché la nuova destinazione, sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Quando il risanamento conservativo riguardi edifici vincolati ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – artt. 2 e 139 (sostitutivo delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939) o definiti di interesse storico-artistico (o ambientale) dal P.R.G.C., l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti; dovranno essere previste delle aree di pertinenza, adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano, del verde; per quanto riguarda la redazione dei progetti si richiamano le prescrizioni dell'art.52 del R.D.23/10/1925 n. 2537.

- 2 Elenco delle opere di risanamento conservativo riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti

- tecnologici di cui al punto g), né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- c) **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI**
Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- d) **TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**
Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- e) **FINITURE INTERNE**
Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- f) **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**
Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).
- g) **IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI**
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4.3 Ristrutturazione edilizia

- 1 **Definizione:**
«Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (art. 13, L.R. 56/77)».
- 2 La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendone tuttavia i caratteri dimensionali e salvaguardandone gli elementi di pregio.
In particolare gli elementi edilizi di valore storico, ambientale, documentario presenti negli edifici o aree di pertinenza ed individuati dal P.R.G.C. o da strumenti urbanistici esecutivi sono soggetti a restauro conservativo pur nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio.
Nel Centro Storico e per gli edifici censiti al titolo 8 gli interventi di ristrutturazione edilizia devono conservare le caratteristiche ambientali del tessuto (nelle facciate, nelle aperture, negli elementi decorativi, negli andamenti dei tessuti, nei materiali) e sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti i caratteri delle finiture esterne, materiali e colori di cui ai titoli 7 e 8 delle presenti Norme.
Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni.
Nell'ambito della ristrutturazione edilizia in rapporto alle trasformazioni operabili sui fabbricati sono distinti due tipi di interventi ammissibili:
- ristrutturazione edilizia di tipo A
 - ristrutturazione edilizia di tipo B.

4.3.1 Ristrutturazione edilizia di tipo A

- 1 Riguarda gli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici lorde.
Allo scopo di adeguare le altezze interne ai minimi previsti dalle normative vigenti e quando i solai non abbiano elementi di pregio architettonico ne è consentita la traslazione, sempreché non sia variato il numero dei piani dell'edificio e purché non risultino modificate le caratteristiche delle facciate esterne; in conseguenza di tali interventi è consentita una modesta sopraelevazione della quota di gronda per un massimo di 60 cm. purché non vengano superate le quote di gronda degli edifici adiacenti.
E' comunque consentito il mantenimento delle preesistenti luci interpiano nei locali abitabili, purché non inferiori a mt. 2,40.
Negli edifici residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra che possono essere destinati alle attività non residenziali previste dalle Schede Normative di riferimento.
Per il Centro Storico le destinazioni ammesse sono riportate all'art. 7.2 Prescrizioni operative.
Dovranno essere rispettati gli standard a parcheggio, tranne che nel Centro Storico ove sarà possibile la monetizzazione, qualora non sia possibile la dismissione.
- 2 Elenco delle opere ammesse nella ristrutturazione edilizia di tipo A riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
 - a) FINITURE ESTERNE
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio o caratterizzanti l'architettura.
 - b) ELEMENTI STRUTTURALI
Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.
E' consentita la modifica della sagoma dei tetti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del tessuto, previa verifica del deflusso delle acque piovane verso i confinanti.
Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie lorda; è consentita la realizzazione di soppalchi, secondo le prescrizioni del R.I.E.
Nel Centro Storico e negli edifici censiti al titolo 8 è ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano in cattive condizioni statiche, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
Deve inoltre essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
 - c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI
Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture.
Nel Centro Storico e negli edifici censiti al titolo 8 dovranno essere conservati e valorizzati i prospetti; il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture sono ammessi nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
 - d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
 - e) FINITURE INTERNE
Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio o caratterizzanti l'architettura.
 - f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI
Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
 - g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

4.3.2 Ristrutturazione edilizia di tipo B

- 1 Tale tipo di intervento riguarda i fabbricati originariamente di impianto tipologico rurale con pertinenze edilizie costituite da spazi coperti a carattere permanente (quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri) di cui è ammesso il recupero anche con la chiusura di detti spazi mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali.
Sono consentiti incrementi di superficie lorda nell'ambito volumetrico definito dalla sagoma e dall'altezza degli stessi ma nel rispetto della normativa igienico-edilizia, anche con parziali demolizioni-ricostruzioni dei fabbricati.
Gli edifici non residenziali possono continuare a svolgere la propria funzione quando sia verificata la compatibilità della loro destinazione d'uso attuale con il tessuto edilizio; sono comunque ammesse le destinazioni previste dall'art. 7.2 per il Centro Storico e quelle ammesse nelle singole Schede Normative.
Dovranno essere rispettati gli standard a parcheggio, tranne che nel Centro Storico ove sarà possibile la monetizzazione, qualora non sia possibile la dismissione.
- 2 Elenco delle opere ammesse nella ristrutturazione di tipo B riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
 - a) FINITURE ESTERNE
Opere ammesse:
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio o caratterizzanti l'architettura.
 - b) ELEMENTI STRUTTURALI
Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti. (In centro storico, il rifacimento dei muri perimetrali portanti è ammesso solo su parti limitate degli stessi, purché ne sia mantenuto il posizionamento)
E' consentita la modifica della sagoma dei tetti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del tessuto, previa verifica del deflusso delle acque piovane verso i confinanti.
Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.
E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione degli organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici lorde nell'utilizzo dell'ingombro volumetrico del fabbricato.
 - c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI
Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni con la chiusura degli spazi coperti a carattere permanente quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri. (In centro storico tale facoltà è ammessa con il vincolo del mantenimento degli elementi costruttivi).
La chiusura di tali spazi dovrà essere realizzata con pareti anche vetrate in posizione arretrata rispetto alle strutture verticali di facciata che consentano di conservare la tramatura della facciata stessa.
 - d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
 - e) FINITURE INTERNE
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione-valorizzazione degli elementi di pregio o caratterizzanti l'architettura.
 - f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI
Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
 - g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

4.4 Interventi di ricostruzione e di ripristino

4.4.1 Interventi di ricostruzione

- 1 Qualora durante l'esecuzione di interventi venisse riscontrato il pericolo di crollo di strutture o sia accertata la necessità di sostituire tali strutture per esigenze statiche, dovrà essere richiesto un permesso di costruire per la ricostruzione delle opere crollate o di cui è prevista la demolizione (previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale), con le stesse quantità di superficie lorda e nel rispetto delle altre norme edilizie ed urbanistiche.
- La ricostruzione dovrà avere come riferimento tutti i documenti storici, grafici e fotografici in possesso dell'Amministrazione Comunale o dello stesso operatore.
- Tali condizioni sono applicabili anche in caso di demolizione senza indennizzo, determinata dall'attuazione delle opere pubbliche e della viabilità del P.R.G.C.
- Qualsiasi intervento successivo a demolizione dovuta ad incuria od a demolizione senza autorizzazione (che costituisce abuso edilizio) è da considerare nuova costruzione (art. 4.5).

4.4.2 Interventi di ripristino degli edifici in Centro Storico o di interesse culturale-ambientale

- 1 Ripristino filologico
- a) Riguarda interi edifici, o loro parti, danneggiati in modo irreversibile e di cui sia disponibile una documentazione dell'assetto originario sufficiente per una fedele ricostruzione, che deve avvenire con le caratteristiche di un restauro.
- Ripristino tipologico
- b) Riguarda edifici, o loro parti, danneggiati in modo irreversibile e di cui non sia disponibile una documentazione dell'assetto originario, oppure edifici realizzati nel XX secolo ed in contrasto con le caratteristiche del tessuto storico.
- In questi casi valgono come riferimento le indicazioni specifiche contenute nelle presenti norme e relative ad ogni singola classe tipologica ed ai caratteri degli edifici circostanti.

4.5 Interventi di nuova costruzione e di ampliamento

- 1 Definizione:
- «Interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche» (art. 13, L.R. 56/77).
- Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici e costruzioni, sia sul soprassuolo che nel sottosuolo.
- Gli ampliamenti consistono nella realizzazione di nuove quantità di superficie utile lorda annesse ad edifici preesistenti, sia nel sottosuolo che sul soprassuolo.
- In conformità al Testo Unico DPR 06/06/2001 n°380, sono altresì considerati tali:
- o gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - o la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - o l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - o l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - o gli interventi pertinenziali costituenti accessori dell'unità principale (tettoia, ripostiglio, deposito e garage tutti collegati funzionalmente alla suddetta unità, serre solari, verande e

- o pensiline) che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume edificato principale;
- o la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.

4.6 Interventi di ristrutturazione urbanistica

- 1 Definizione:
«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» (art. 13, L.R. 56/77).

4.7 Interventi di demolizione di bassi fabbricati e di tettoie non coerenti con il tessuto del Centro Storico o dei complessi di interesse culturale ed ambientale

- 1 Riguardano i bassi fabbricati e le tettoie non coerenti con il tessuto esistente, privi di valore storico ambientale e dei quali può rendersi opportuna la demolizione (lettera D, Tav. C4 del P.R.G.C.).
- 2 La ricostruzione di tali edifici è possibile nel rispetto della quantità di superficie coperta preesistente, ad un piano fuori terra, (con un massimo di mt. 3,00 al filo gronda), con destinazione ad autorimesse, accessori o pertinenze delle abitazioni o delle attività presenti.
Tali interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti ai caratteri delle finiture esterne, materiali e colori, riportate al titolo 7 e al titolo 8.
Il progetto di demolizione e ricostruzione dovrà evidenziare, in appositi elaborati tecnico-grafici almeno in scala 1:200, la necessaria congruenza rispetto ad un ambito urbano più vasto esteso almeno ad un'intera corte.
- 3 E' prescritto l'uso di materiali tradizionali nel ripristino e sistemazione dell'area risultante dalle demolizioni per quanto riguarda pavimentazioni, marciapiedi, canali di scolo dell'acqua, recinzioni, affacci di edifici contermini, ecc.
Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate a verde privato e parcheggio a meno di una espressa destinazione a spazio pubblico nelle tavole di P.R.G.C. per il Centro Storico.
E' ammessa la demolizione (senza ricostruzione) delle cabine elettriche, anche in assenza di indicazioni grafiche nella Tavola 4 del Centro Storico.

5. MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI

5.1 Trasferimenti di capacità edificatoria

- 1 La capacità edificatoria può essere trasferita esclusivamente tra aree urbanistiche aventi destinazione residenziale, così come descritte all'art. 1.3.1 della Norme di Attuazione. Sono pertanto escluse dalla facoltà di trasferimento della capacità edificatoria tutte le restanti aree urbanistiche.
I trasferimenti in area agricola sono specificatamente normati dall'art. 25 della L.R. 56/77 e dall'art. 6.1 comma 11 delle Norme di attuazione del P.R.G.C..

Il trasferimento della capacità edificatoria può avvenire da aree aventi o meno destinazione a servizio pubblico di standard dando origine alla seguente casistica:

- 1) qualora la capacità edificatoria sia trasferita da un'area privata non contigua al lotto di intervento e non avente destinazione a servizio pubblico di standard, questa sarà vincolata con destinazione a verde privato mediante convenzione edilizia e/o atto d'obbligo del proprietario ed inserita nell'elenco delle aree prive della capacità edificatoria a seguito di interventi edilizi in altra sede. Tale possibilità è ammessa esclusivamente qualora da parte dell'Amministrazione comunale non si riscontri l'esigenza o l'opportunità di assoggettamento delle stesse all'uso pubblico, motivato da accertato fabbisogno di servizi di livello locale nel qual caso la convenzione e/o atto d'obbligo disciplinerà l'uso pubblico delle aree e delle strutture interessate dal vincolo.
- 2) qualora la capacità edificatoria sia trasferita da area privata avente destinazione a servizio pubblico, questa dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, il quale, in fase di stipula della convenzione edilizia e/o atto d'obbligo valuterà se accettare tale dismissione senza richiedere ulteriori interventi da parte del soggetto proponente (in tal caso l'area è sistemata a verde, in attesa che l'Amministrazione comunale attui il servizio pubblico previsto) ovvero di accettare l'area convenzionando con il soggetto attuatore anche la realizzazione del servizio pubblico ivi previsto dallo strumento urbanistico generale.

La capacità edificatoria di ogni area di intervento è ottenuta moltiplicando l'Indice territoriale per la superficie dell'area stessa.

Qualora l'area d'intervento sia suddivisa tra aree urbanistiche aventi differenti Indici territoriali, la capacità edificatoria complessiva dell'intervento sarà costituita dalla somma delle capacità relative alle singole porzioni di area di intervento.

La capacità edificatoria di pertinenza di lotti destinati a viabilità od a servizi pubblici può essere utilizzata solo se i lotti sono ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale con atto formale anteriore al rilascio del permesso di costruire. Nella Convenzione può essere definito un possesso posticipato dell'area, nel caso in cui l'interesse del Comune al suo utilizzo non sia immediato.

La capacità edificatoria di pertinenza di aree contigue o, nel caso delle aree agricole, anche non contigue, può essere accorpata con solo permesso di costruire, a meno di diverse prescrizioni delle Schede allegate.

La capacità edificatoria di pertinenza di lotti non contigui, può essere trasferita unicamente con un Piano Esecutivo (art. 5.3 successivo).

La concentrazione di capacità edificatoria nei singoli lotti è limitata dal rispetto dell'indice di densità fondiaria (art. 2.6) indicato nelle Schede Normative.

5.1.1 Trasferimento anticipato di capacità edificatoria

- 1 Nei casi in cui il Piano individui aree da destinarsi a servizi pubblici oppure a viabilità, è facoltà dell'Amministrazione ricorrere all'esproprio; divenendo così titolare della capacità edificatoria delle aree stesse.
In alternativa all'esproprio i proprietari, cedendo gratuitamente le aree, possono rimanere titolari delle relative capacità edificatorie, che potranno essere trasferite su ambiti fondiari.

5.2 Piani Esecutivi

- 1 Sono obbligatori solo nelle parti del territorio comunale indicate dalle schede allegate alle presenti N.d.A. e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio.
Sono inoltre obbligatori nei casi in cui si intenda trasferire capacità edificatoria tra aree non contermini, ad eccezione delle aree agricole.
- 2 I Piani Esecutivi di iniziativa comunale sono:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) ai sensi degli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n.1150 e degli articoli 38 e seguenti della legge regionale n° 56 del 5/12/1977;
 - b) Piani delle aree da destinare all'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 18/4/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 41 della L.R. n° 56 del 5/12/1977 e sue successive modificazioni;
 - c) Piani delle aree destinati ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della Legge 22/10/1971 n° 865 ed all'articolo 42 della già citata L.R. n° 56 e sue successive modificazioni;
 - d) Piani di Recupero (P.d.R.) del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 28 e seguenti della legge 5/8/1978 n° 457 ed eventuali successive modificazioni.
 - e) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992 n° 179, ai sensi della Legge regionale 9/04/1996 n° 18
- 3 I Piani Esecutivi di iniziativa privata sono:
- f) Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) redatti ai sensi dell'articolo 43 e seguenti della citata L.R. n° 56 e successive modificazioni;
 - g) Piani di Recupero (P.d.R.) del patrimonio edilizio esistente di iniziativa dei privati ai sensi dell'articolo 30 della legge 5/8/1978 n° 457 ed eventuali successive modificazioni.
- 4 Gli ambiti di intervento e le dimensioni dei Piani Esecutivi saranno definiti dall'Amministrazione Comunale al momento della loro formazione e saranno finalizzati alla più razionale e funzionale utilizzazione del suolo al fine del raggiungimento degli obiettivi del P.R.G.C.
- 5 I Piani Esecutivi potranno modificare, senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C.:
- 1) i tracciati della viabilità secondaria interna per la ricerca della migliore soluzione di accessibilità a tutti i fabbricati eventualmente esistenti e in progetto;
 - 2) la distribuzione planimetrica delle aree a servizi ricadenti all'interno del Piano Esecutivo, già indicate nella cartografia del P.R.G.C., mantenendone inalterate la quantità anche nel caso in cui la capacità insediativa del Piano Esecutivo risultasse inferiore alle previsioni di P.R.G.C.

5.2.1 Elaborati e convenzioni nei Piani Esecutivi

- 1 Gli elaborati dei Piani Esecutivi sono di massima quelli previsti dalle leggi vigenti. In particolare i Piani Esecutivi Convenzionati devono contenere i seguenti elaborati:
- 1) analisi preparatoria consistente nella documentazione relativa allo studio di fattibilità dell'intervento che, per semplicità, può essere integrato all'interno della relazione illustrativa del P.E.C.;
 - 2) la relazione finanziaria che dovrà contenere un'analisi sommaria dei costi di realizzazione dell'intervento, comprendente il costo di acquisizione delle aree di intervento (oltre a quelle eventualmente oggetto di prelievo di capacità edificatoria) gli oneri di realizzazione dei manufatti edilizi, gli oneri di urbanizzazione, l'importo delle eventuali opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri, gli oneri fiscali;
 - 3) il cronoprogramma degli interventi previsti in P.E.C. con particolare riferimento alle priorità delle fasi operative.
 - 4) planimetria con inquadramento urbanistico dell'intervento che riporti gli estratti planimetrici di P.R.G.C. e di Catasto;
 - 5) tavola di rilievo planoaltimetrico delle aree interessate dal progetto esteso anche alle fasce territoriali contermini in modo da consentire una agevole lettura della situazione all'intorno, eseguito con strumentazione elettronica o tradizionale accompagnato da esauriente relazione fotografica. Sulla planimetria di rilievo devono essere riportati graficamente i punti di presa delle fotografie ed i riferimenti numerici alle stesse. Sono altresì da rilevare e rappresentare le eventuali essenze arboree con l'indicazione della specie;
 - 6) progetto planovolumetrico del P.E.C. riportato su mappa catastale in scala 1:1500 aggiornata e sulla planimetria di P.R.G.C. in scala 1:2000, con la progettazione delle aree esterne in scala 1:500, dotata delle principali quote planoaltimetriche e contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi dalle sedi stradali degli edifici esistenti ed in progetto;
 - gli edifici e le opere da realizzare (compresa la localizzazione delle necessarie cabine elettriche, bocchette antincendio con idranti, spazi per cassonetti della raccolta rifiuti, ecc.);
 - il verde privato, con l'indicazione delle essenze arboree previste.
- 7) l'indicazione planimetrica, su base catastale e di P.R.G.C., delle eventuali aree proposte in dismissione gratuita al Comune con chiaro riferimento ai dati identificativi catastali. Tutte le aree interessate dall'intervento devono essere evidenziate mediante opportuni simboli e colori che individuino i comparti edificatori e le aree eventualmente proposte in dismissione;
- 8) Lo studio di inserimento ambientale, come descritto al successivo art. 5.6.2.
- 2 Nei Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), le convenzioni devono essere redatte secondo lo Schema fornito dagli Uffici Tecnici e devono prevedere essenzialmente:
- a) la cessione gratuita (anche con il possesso differito al Comune, nel caso non intenda realizzare in tempi brevi il servizio previsto), entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e; in caso di insufficienza delle aree da dismettere, l'entità del corrispettivo da versare al Comune per l'acquisizione delle aree mancanti;
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
 - c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
 - d) le sanzioni a carico degli stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso nel piano di intervento;
 - e) le eventuali quote di edilizia convenzionata (ex L. 865/71) da realizzare e le quote di edilizia da destinare ad abitazioni in locazione, in complessi plurifamiliari con oltre 1000 mq. di Superficie lorda, in quantità non inferiore al 10% della Superficie lorda.
- 3 Qualora il Piano Esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici, oppure interventi di ristrutturazione urbanistica di aree, la convenzione dovrà prevedere modi e tempi per la realizzazione degli interventi con garanzia dell'alloggio per gli abitanti o del posto di lavoro per gli addetti occupati al momento della formazione del P.E.C.

5.3 Interventi edilizi con permesso di costruire

- 1 Nelle parti di territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Esecutivo, gli interventi edilizi si possono attuare mediante permesso di costruire secondo le modalità previste dalle Leggi vigenti. Nelle aree dove è prescritto il Piano Esecutivo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione dei Piani Esecutivi stessi.
- Gli edifici esistenti compresi in queste aree, anche in assenza di Piano Esecutivo potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con minimi aumenti di superficie lorda necessari per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici (con un massimo di 25 mq per unità immobiliare e di 100 mq per l'intero edificio).

5.3.1 Elaborati per il permesso di costruire

- 1 Gli elaborati tecnici da allegare alla domanda di permesso di costruire sono quelli previsti dal R.I.E. vigente, da ulteriori disposizioni di legge e dall'Elenco della documentazione richiesta dagli Uffici Tecnici:
E' inoltre richiesto lo studio di inserimento ambientale, come descritto al successivo art. 5.6.1.

5.4 Permisso di costruire convenzionato

- 1 Qualora un intervento, per il quale non è previsto l'obbligo di Piano Esecutivo coinvolga più soggetti pubblici e privati e richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione e la loro dismissione oppure il trasferimento di capacità edificatoria da altre aree normative residenziali, il permesso di costruire può essere subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, registrato e trascritto, che disciplini modalità, caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi (come previsto all'art. 49 c. 5 LR 56/77).

5.5 Verifiche di compatibilità ambientale degli interventi

- 1 Tutti i progetti volti all'attuazione delle previsioni del presente P.R.G.C. che comportino modificazioni dello stato esterno dei luoghi o degli edifici debbono essere sottoposti alla verifica di compatibilità ambientale per garantire il perseguimento di due diversi obiettivi:
- 1) che non vengano pregiudicate le situazioni di pregio ambientale e non vengano pregiudicati viabilità e sistema irriguo;
 - 2) che vengano migliorate le situazioni di degrado, attraverso la ricerca di idonee soluzioni progettuali.
- I parametri per la valutazione, da parte della competente Commissione Edilizia, circa l'inserimento ambientale dell'intervento, sono forniti dagli elaborati dei seguenti allegati tecnici (art. 1.2 / B):
- «Analisi di compatibilità ambientale delle previsioni di piano», volumi I, II, III e relativi elaborati cartografici;
 - «Piano del verde urbano ed extraurbano» e relativi elaborati cartografici;
 - «Analisi e catalogazione degli edifici e delle aree di interesse culturale ambientale»;
 - Censimento "Guarini" realizzato nell'ambito dell'applicazione della Legge 14.03.1995 n° 35.
- Poiché la variazione degli impatti è data, in primo luogo, dalla dimensione dell'intervento, si individuano due diverse tipologie di progetto: quelle attuabili in regime di permesso di costruire e quelle generalmente di maggiori dimensioni, subordinate alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.
- Dovranno in ogni caso essere seguite le prescrizioni dell'art. 10.2 (tutela del verde).
- Tutti gli interventi che, per loro caratteristica, dimensione e funzione, ricadono all'interno del campo di applicazione della L.R. 14.12.1998 n°40, sono assoggettati alle procedure di verifica e valutazione ambientale dettate dalla stessa Legge, oltre alle verifiche di compatibilità evidenziate ai punti precedenti

5.5.1 Interventi in permesso di costruire

- 1 Per consentirne la valutazione di inserimento ambientale, con particolare riferimento agli aspetti paesistici in quanto più direttamente influenzati, oltre a quanto richiesto all'art. 5.4.1, dovrà prodursi una relazione contenente:
- 1) documentazione fotografica (che non falsi la percezione reale) relativa:
 - a) all'area di pertinenza dell'intervento;
 - b) ai fronti stradali contigui, per un'estensione di mt. 300 sui due lati delle strade interessate e nelle diverse direzioni a partire dall'area d'intervento;
 - c) agli edifici di interesse culturale ambientale, censiti al titolo 8, presenti nel raggio di mt.300 dall'area d'intervento;

- d) alle eventuali visuali, dal sito d'intervento (e viceversa), rispetto al Castello, al Centro Storico, ad edifici di interesse culturale ambientale censiti al titolo 8;
 - e) al contesto territoriale circostante, nel caso di edificazione in area esterna o di margine all'edificato urbano.
- 2) cartografia riportante i punti di presa delle fotografie ed i riferimenti numerici delle stesse;
 - 3) relazione di commento alla documentazione di cui al precedente punto 1 con la descrizione dettagliata dei manufatti previsti nell'area esterna e del loro inserimento nel paesaggio; quando quest'ultima prospetti sulla viabilità pubblica, dovranno descrivere le caratteristiche degli eventuali piantamenti arborei ed arbustivi per i quali dovranno rispettarsi le indicazioni di cui all'allegato 2 del Piano del verde.
 - 4) relazione circa i provvedimenti atti a mitigare gli effetti di rumori esterni e, per gli interventi produttivi, indicazioni e quantificazioni delle emissioni acustiche ed atmosferiche prodotte.

5.5.2 Interventi subordinati a strumenti esecutivi

- 1 La verifica di compatibilità ambientale degli interventi dovrà fare riferimento ai criteri di cui ai successivi punti a,b,c:

a) Paesaggio

Gli interventi dovranno evitare ulteriori compromissioni della qualità del paesaggio urbano. A tal fine, per ogni S.U.E., dovrà prodursi:

- 1) documentazione fotografica (che non falsi la percezione reale) relativa :
 - a. all'area di pertinenza dell'intervento;
 - b. ai fronti stradali contigui all'area d'intervento, per un'estensione di mt. 300 sui due lati delle strade interessate e nelle diverse direzioni a partire dall'area d'intervento;
 - c. agli edifici di interesse culturale ambientale, censiti al Titolo 8, presenti nel raggio di mt.300 dall'area di intervento;
 - d. alle eventuali visuali dall'area d'intervento (e viceversa) , rispetto al Castello, al Centro Storico, ad edifici di interesse culturale ambientale censiti al Titolo 8;
 - e. al contesto territoriale circostante, nel caso di edificazione in area esterna o di margine all'edificato urbano.
- 2) fotoinserimenti degli edifici o manufatti previsti nel contesto urbanistico circostante. Quando gli interventi interessino ambiti per i quali, in sede di analisi (art. 1.3 / B punto 2), siano stati individuati «elementi qualificanti» e/o «punti panoramici, visuali di pregio, percorsi di interesse percettivo» dovranno essere documentate le eventuali relazioni dell'intervento con gli elementi di cui sopra;
- 3) cartografia riportante i punti di presa delle fotografie, i fotoinserimenti ed i riferimenti numerici alle stesse.
- 4) relazione a commento della documentazione di cui ai punti precedenti con la descrizione dettagliata dei manufatti previsti nell'area esterna e del loro inserimento nel paesaggio; quando quest'ultima prospetti sulla viabilità pubblica, dovranno descrivere le caratteristiche degli eventuali piantamenti arborei ed arbustivi per i quali dovranno rispettarsi le indicazioni di cui all'allegato 2 del Piano del verde.

b) Verde

Le scelte effettuate in merito alle specie arboree ed arbustive di previsto impianto saranno illustrate negli elaborati cartografici di cui al precedente punto 3 dell'art. 5.3.1. delle N.d.A.

Gli impianti arborei ed arbustivi dovranno ricercare elementi di connessione funzionale e formale con le aree a verde circostanti.

Nelle aree a verde privato prospicienti la viabilità pubblica, dovranno prevedersi piantamenti di essenze ad alto fusto per le quali dovranno rispettarsi le indicazioni di cui all'allegato 2 del piano del verde (art. 1.2 / B punto 2).

La scelta delle specie botaniche sarà fatta considerando l'economicità dell'impianto e della manutenzione e tenendo conto della resistenza all'inquinamento atmosferico (le specie

botaniche caducifoglie sono più resistenti nel tempo in ambienti urbani, anche se molto diverse sono le capacità intrinseche di ogni specie a reagire ai danni indotti da fattori inquinanti).

Dovrà inoltre valutarsi la crescita dimensionale, nel tempo, della specie botanica scelta, in rapporto alla dimensione degli spazi interessati anche con riferimento al risultato percettivo finale.

La viabilità interna d'uso pubblico dovrà garantire i necessari elementi di connessione urbana (percorsi pedonali, piste ciclabili, viali alberati, ecc.) da realizzarsi con disegno e tipologie unitarie ed omogenee tali da valorizzare ed integrare gli elementi di paesaggio urbano esistenti, ricercando inoltre il massimo coordinamento tra gli elementi dell'arredo e delle altre attrezzature.

Dovrà altresì essere definito, in accordo con l'A.C., tipo, dimensione e funzione del sedime dei viali da realizzare (veicolari, pedonali, ecc.), il dimensionamento di banchine per la messa a dimora delle piante, con attenzione agli spazi pedonali e veicolari.

c) Inquinamento acustico ed atmosferico

Le aree residenziali dovranno essere separate, da quelle destinate alla mobilità veicolare, con adeguate fasce di rispetto alberate secondo i criteri di cui all'allegato 2 del Piano del verde, evitando la formazione di ambienti «confinati» (vedi documentazione art. 1.2 /B punto 2 «Analisi di compatibilità ambientale delle previsioni di P.R.G.C.» vol. III par. 1.1).

Per arretramenti superiori a quelli di cui all'art. 9.2 delle N.d.A., dovrà comunque realizzarsi la continuità del fronte stradale, attraverso l'uso di opportune alberature.

5.5.2.1 Aree di riqualificazione ambientale (ra)

1 La verifica di compatibilità ambientale degli interventi previsti dovrà fare riferimento ai criteri di cui all'art. 5.6.2, punto a, paesaggio (sottopunti 1a,1e, 2,3,4) e punto b, verde.

2 Per le aree contraddistinte con le sigle **ra1** e **ra2**, ogni intervento di riqualificazione che, direttamente o indirettamente, modificasse le condizioni di deflusso del fiume Dora Riparia, è vincolato al rispetto delle indicazioni tecniche derivanti dallo studio di compatibilità idraulica redatto secondo le prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico.

Per quanto attiene alla sistemazione esterna delle due aree in oggetto, oltre a quanto previsto dal precedente punto b dell'art. 5.6.2, per la sistemazione a verde, dovrà dimostrarsi la continuità funzionale della soluzione progettuale proposta con le aree dei Comuni limitrofi, in previsione della realizzazione del Parco della Dora.

5.5.3 Verde pubblico

1 La presente norma concerne la progettazione di aree a verde pubblico e di uso pubblico direttamente realizzate dalla Pubblica Amministrazione o da dismettere dopo la realizzazione da parte di privati operatori.

La progettazione dovrà ricercare e valorizzare tutti gli elementi urbanistici di connessione (viali pedonali e ciclabili, alberature lineari di riferimento, ecc.), in quanto elementi strategici per elevare le condizioni d'uso e il livello di funzionalità del sistema complessivo del verde.

I prati dovranno essere concepiti come spazi non racchiusi (da cordoli o da siepi fitte): per la loro realizzazione si useranno miscugli di erbe resistenti al calpestio ed allo scarso adacquamento per alleviare le difficoltà di manutenzione.

La disposizione e l'aggregazione degli elementi arborei dovrà prefigurarsi come un'omogenea realtà botanica ed essere progettata con preciso riferimento alla disposizione dei percorsi e degli spazi funzionali del giardino ed in modo da:

- definire lo spazio disponibile dal punto di vista percettivo e funzionale;
- delimitare gli spazi da dedicare alle diverse attività di sosta, passeggio o gioco.
- utilizzare le barriere di verde (folta siepe di arbusti a larghe foglie, accompagnata da un filare di alberi dall'impalcatura bassa) come schermo antirumore (art. 5.6.2 punto b - verde) ed in funzione di mitigazione visiva rispetto all'eventuale presenza di assi viari.

Gli alberi dovranno inoltre essere posti in modo da tener conto del gioco delle ombre (per creare zone protette all'alternarsi delle stagioni) e delle prospettive (per «eliminare» visuali poco interessanti e «sottolineare» quelle più gradevoli).

Nella progettazione dovrà definirsi un preciso criterio compositivo che permetta di godere appieno delle potenzialità botaniche di ogni singola specie arborea ed arbustiva.

Le attrezzature per il gioco saranno collocate tenendo conto del loro ombreggiamento giornaliero o stagionale; gli stessi riferimenti saranno assunti per la distribuzione degli spazi di sosta per i quali si ricercheranno anche le migliori visuali da queste godibili.

In particolare nelle aree destinate ad insediamenti produttivi il verde arborato dovrà configurarsi:

- come un sistema connettivo direttamente utilizzabile (viali pedonali, piste ciclabili, ecc.)
- come elemento di interesse e percezione ambientale (filari alberati, masse arboree di margine e quinta),
- come elemento di mitigazione visuale ed in funzione di cortina anti-rumore.

5.5.4 Viali alberati

- 1 Nella progettazione di viali alberati dovranno essere prioritariamente considerati i seguenti elementi:

- a) il tipo, la dimensione e la funzione del sedime del viale da realizzare (veicolare, pedonale, ecc.);
- b) il dimensionamento delle banchine che dovrà essere tale da consentire la messa a dimora delle piante con attenzione agli spazi pedonali e veicolari;
- c) il dimensionamento dell'impalcato e del sesto d'impianto in rapporto alla specie botanica scelta ed alla sua funzione spaziale ed ambientale; la scelta delle specie botaniche dovrà essere compiuta prestando particolare attenzione all'economicità dell'impianto e della manutenzione ed alla resistenza all'inquinamento atmosferico.

Le tavole di progetto saranno accompagnate da una relazione illustrativa nella quale si darà atto del modo in cui gli elementi sopraelencati sono stati considerati.

5.5.5 Interventi alla scala urbana.

- 1 All'interno del concentrico e dei grandi comparti individuati dal Piano del verde (all. 2), dovranno ricercarsi e valorizzarsi tutte le possibili connessioni con il sistema del verde urbano mediante l'attuazione coordinata dei vari interventi pubblici (es. con Piani Tecnici Esecutivi dei servizi quali verde, scuole, impianti sportivi, ecc.), all'interno di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, privilegiando la ricerca della percorribilità pedonale e ciclabile, la formazione di percorsi alberati, la continuità funzionale, di arredo e botanica tra i diversi ambienti e spazi della città.

6. AREE NORMATIVE

- 1 Definizione

Sono individuate nelle tavole in scala 1:2000, e sono ognuna contrassegnata da una sigla di due lettere, preceduta da un numero, compreso tra 1 e 19, indicativo del foglio su cui insiste e seguita da un numero progressivo, che per ogni foglio è compreso tra 1 ed n; qualora un'area ricada su più fogli, la numerazione farà riferimento al foglio su cui ricade la porzione più ampia.

6.1 Aree normative agricole A

- 1 Sono incluse nelle aree agricole come individuate con la sigla **A**, nella Tavola 2, e destinate ad attività di produzione agricola, alla selvicoltura ed alla tutela dell'ambiente e vi sono consentite, a meno di diverse prescrizioni nelle Schede di Area Normativa, esclusivamente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:
- a) abitazioni per i coltivatori;

- b) stalle, edifici per allevamento (la cui realizzazione è condizionata al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti autorità sanitarie secondo la vigente normativa);
- c) silos, essiccatoi, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo;
- d) ricoveri per macchine agricole;
- e) serre;
- f) locali per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti della terra e degli allevamenti;
- g) agriturismo (in conformità con i disposti della Legge 38/95);

2 In queste aree il P.R.G.C. si attua di norma con permesso di costruire, ovvero con permesso di costruire convenzionato qualora l'intervento presupponga la cessione di aree al Comune e l'asservimento di aree ad uso pubblico per la realizzazione di interventi di viabilità o servizi. Le relative concessioni possono essere ottenute, sulla base delle indicazioni delle presenti norme, da imprenditori agricoli, così come definiti agli articoli 1 e 10 del Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n° 228, che siano proprietari dei suoli o affittuari che, ai sensi delle leggi vigenti, abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del permesso di costruire stesso e previo assenso del proprietario.

3 Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari, di un atto di impegno che preveda quanto enunciato al comma 7 art. 25 L.R. 56/77.

4 Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali delle aree agricole si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto e sono quelli previsti dall'art. 25 L.R. 56/77:

- terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.
- terreni a colture orticole o florovivaistiche specializzate: mc. 0,05 per mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.
- terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.
- terreni a bosco ed a arboricoltura da legno specializzata annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda.
- In ogni caso le cubature per residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati in sede di rilascio del permesso di costruire.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al punto a) del primo comma del presente articolo va computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo dei volumi degli edifici residenziali esistenti.

5 Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui agli altri punti del primo comma del presente articolo, le cui quantità verranno conteggiate nei seguenti modi:

- Le superfici copribili con le strutture, attrezzature ed infrastrutture di cui ai punti b), c), d), f), g), non potrà superare, di norma, complessivamente il rapporto di 1/3 della superficie del lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo (come definita all'art. 2.4), al lordo delle superfici già interessate da precedenti edificazioni; inoltre, il dimensionamento di tali strutture, dovrà risultare da una apposita Relazione Agronomica o scheda aziendale che ne attesti la necessità e ne giustifichi il relativo dimensionamento. Le caratteristiche tipologiche dei fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni di cui al successivo art. 6.1.4.

Maggiori superfici, fino ad un massimo di 1/2 della superficie del lotto saranno oggetto di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77. La convenzione, tra l'altro dovrà disciplinare preventivamente le modalità di riuso conseguenti al verificarsi dei casi contemplati all'art. 25 comma 10 L.R. 56/77.

- Per quanto riguarda gli edifici di cui al punto b), i richiedenti dovranno dimostrare di disporre, in connessione funzionale con l'allevamento, di terreno sufficiente al riuso agronomico delle

deiezioni derivanti dall'allevamento stesso, entro il carico massimo di chilogrammi di azoto per ettaro, integrando opportunamente la Relazione Agronomica.

Per il calcolo della produzione delle deiezioni e di azoto per capo allevato si fa riferimento ai valori indicati dalle tabelle della D.G.R. 30.12.1991, n. 48-12028, ed alla più recente normativa comunitaria (regolamento n° 1804/99).

Sono utilizzabili anche terreni posti in altri Comuni, purché entro distanze tecnicamente ed economicamente compatibili, nonché secondo le norme previste per la formazione della Piccola Proprietà Contadina.

- Per quanto riguarda le strutture di cui al punto e) queste non potranno superare un limite massimo di copertura del 50% della superficie fondiaria (come definita all'art. 2.3.) e si precisa che si intendono per «serre fisse» gli edifici ancorati al terreno mediante cordolo continuo in muratura o cls e con copertura rigida in materiale plastico o in vetro.

Non sono invece considerate «serre fisse» le protezioni temporanee, quali i tunnel in teli di materiale plastico, caratterizzanti l'orticoltura intensiva ed il florovivaismo.

- 6 Gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso per forza maggiore, previsti dall'art. 25 c.10 della L.R. 56/77, dovranno essere preceduti da convenzione con la quale si disciplinino quantità, modalità, destinazioni del riuso medesimo e allacciamenti alle opere di urbanizzazione.
- 7 Per le aziende agricole esistenti e per gli edifici anche con destinazione non agricola, presenti alla data di entrata in vigore del presente piano, purché realizzati anteriormente alla legge urbanistica 1150/42 o, se realizzati in data successiva, con regolare permesso di costruire sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle stesse quantità di superficie utile, condizionati ad un progetto di recupero ambientale e convenzione con la quale si disciplinino quantità, modalità, eventuali cambiamenti di destinazione d'uso e allacciamenti alle opere di urbanizzazione.
- 8 Per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali esistenti alla data del 31/10/94, le recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche sono realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio; sugli altri fronti le recinzioni possono essere realizzate con paletti di legno o ferro e con rete metallica di altezza massima di mt. 2,30, senza zoccolatura. Solo per le aziende agricole sono consentite, ove se ne dimostri l'assoluta necessità, recinzione con tratti di muro pieno con altezza massima di mt. 2,30 (ad esclusione dei fronti prospicienti strade pubbliche). In ogni caso le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto al filo stradale in modo da consentire il passaggio di macchine operatrici.
- 9 Per la costruzione di muri di contenimento terra dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni ed al deflusso delle acque.
- 10 Tutti gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli elementi tipologici e formali propri del contesto in cui si inseriscono; in particolare dovranno essere conservate e valorizzate le emergenze storico-rurali.
Non sono ammesse recinzioni di lotti agricoli ad eccezione di quanto stabilito al comma 8 del presente articolo.
- 11 E' inoltre ammessa la rilocalizzazione nelle aree **Ai** e **At** di aziende agricole in contrasto con la destinazione di area; le parti residenziali possono essere trasferite con la stessa cubatura e per esse sono ammessi gli ampliamenti previsti all'art. 10.5,c1 punto 1).
Per la trasformazione delle strutture edilizie originariamente in area impropria, liberate dal trasferimento, dovrà essere stipulata apposita convenzione con la quale si disciplinino quantità, modalità, destinazione del riuso medesimo, opere di urbanizzazione e le quote di edilizia da destinare ad abitazioni in locazione.

- 12 Per quanto non espressamente regolamentato dalle presenti Norme di Attuazione si fa diretto riferimento all'apparato normativo vigente per le attività agricole e quelle ad esse connesse ed, in particolare:
- o Decreto Legislativo 18/05/2001 n° 228 – Orientamento e modernizzazione del settore agricolo a norma dell'art. 7 della Legge 5/3/2001 n° 57;
 - o Leggi sanitarie ed ambientali per l'attività zootecnica senza terra;
 - o Legge 5/12/1985 n° 730;
 - o Regolamento Igienico Edilizio vigente (art. 57).

- 13 Fanno parte delle Aree Agricole **A** le Aree normative descritte agli articoli successivi.

6.1.1 Aree normative destinate all'attività agricola ed ai relativi insediamenti **Ai**

- 1 Sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, così come definita dal Decreto Legislativo 18/05/2001 n° 228.

- 2 In queste unità il P.R.G.C. si attua con permesso di costruire ovvero con permesso di costruire convenzionato qualora l'intervento presupponga la cessione di aree al Comune e l'asservimento di aree ad uso pubblico per la realizzazione di interventi di viabilità o servizi e vi sono ammesse tutte le attrezzature di cui all'elenco del precedente articolo 6.1.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria della struttura per residenza rurale, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1500 metri cubi, così come previsto dall'art. 25 L.R. 56/77.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari, a favore dei Comuni su cui insistono le aree da cui è trasferita la capacità edificatoria.

* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.1.2 Aree normative agricole di particolare tutela ambientale **At**

- 1 Tali Aree normative, destinate all'esercizio dell'attività agricola agrituristica, nonché alla commercializzazione dei relativi prodotti derivanti dall'attività di coltivazione, allevamento e loro prima trasformazione, per la loro posizione o per le condizioni del sito, si caratterizzano come aree di riequilibrio rispetto all'edificato, per le quali è opportuno prevedere una limitazione all'insediabilità.

- 2 Il P.R.G.C. in queste aree si attua con permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato ed è ammessa l'utilizzazione della sola capacità edificatoria proveniente da appezzamenti appartenenti all'azienda compresi nella stessa area normativa; è comunque sempre possibile, anche qualora non esista sufficiente capacità edificatoria, un ampliamento delle abitazioni in aziende agricole attive, per ragioni igienico-funzionali, nella misura massima di 70 mq.

* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.1.3 Aree normative agricole in aree boscate di pregio ambientale **Ap**

- 1 Sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, agrituristica, nonché alla vendita diretta dei prodotti derivanti dall'attività di allevamento, coltivazione e prima trasformazione dei prodotti del proprio fondo.

In queste aree, caratterizzate dalla presenza di boschi, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e di strutture stabili o temporanee, non è consentito ridurre a coltura le aree boscate e modificare la morfologia del territorio.

E' comunque sempre possibile il trasferimento di capacità edificatoria delle aree **Ap** nelle aree **Ai**, al netto dei volumi preesistenti, nella misura e con le modalità definite al precedente art. 6.1.

Le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente con paletti di legno e dovranno garantire l'accessibilità ai percorsi tradizionali ed ai siti di interesse paesistico.

Non è però possibile recingere lotti risultanti da frazionamenti successivi al 1980.

6.1.4 Norme di carattere tipologico e dimensionale relative agli edifici in area agricola

1. In area agricola non è ammessa la realizzazione di edifici aventi caratteristiche formali e tipologiche proprie delle aree industriali. Non sono pertanto realizzabili fabbricati in c.l.s. armato precompresso che presentino pannelli parete in c.a. a vista, coperture in lastre in fibrocemento o lamiera e componenti accessori tipici dell'edilizia industrializzata.
E' consentita la realizzazione di edifici eseguiti con tecniche edilizie tradizionali ovvero di strutture in c.l.s. armato precompresso adeguatamente adattate e trattate con componenti edilizi tali da renderle compatibili con l'ambiente agricolo. In particolare le specifiche tecniche che devono essere soddisfatte nella realizzazione di edifici in area agricola sono le seguenti:
 - o altezza massima degli edifici, misurata al cornicione o al filo di gronda pari a m. 8,00;
 - o pareti verticali esterne realizzate in laterizio paramano, blocchi cementizi di colorazione rossa, sabbia, ocra e comunque di tonalità cromatiche consone all'ambiente circostante, blocchi "splittati" aventi le colorazioni sopra indicate;
 - o copertura in tegole tipo "portoghese";
 - o faldaleria in lamiera zincata preverniciata di colorazione marrone, verde ovvero in rame;
 - o portoni carrai in ferro verniciato eventualmente rivestiti in legno.
2. All'atto della presentazione dell'istanza per la realizzazione di un nuovo insediamento agricolo o dell'ampliamento o potenziamento di un'azienda esistente, il progetto deve essere corredato di uno specifico studio finalizzato ad analizzare gli aspetti di carattere viabilistico, di accessibilità e fruizione delle aree oggetto d'intervento. Detto studio deve essere mirato a garantire e dimostrare la compatibilità dell'insediamento con l'assetto viabilistico caratterizzante la zona, a verificare l'adeguatezza della viabilità esistente o all'individuazione delle necessarie soluzioni ed accorgimenti tecnici per rendere compatibile l'insediamento dell'azienda stessa con il sito. L'eventuale realizzazione o potenziamento delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere fruibile ed accessibile l'azienda agricola saranno a carico dell'azienda stessa.
3. Il dimensionamento delle strutture agricole (ad eccezione dell'edificio destinato ad abitazione rurale del titolare) nell'ambito del rapporto di massima copertura pari ad 1/3 della superficie del lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo, deve derivare dalla redazione di una specifica relazione agronomica asseverata da un professionista allo scopo abilitato, che ne attesti l'effettiva necessità.
Sotto il profilo edilizio, il progetto per la realizzazione delle strutture di cui sopra dovrà inoltre essere corredato di uno schema tecnico distributivo, facente parte degli allegati sostanziali di progetto, atto a descrivere con adeguato approfondimento la relazione tra gli spazi coperti richiesti e le lavorazioni previste all'interno degli stessi. All'atto della presentazione dell'istanza edilizia dovrà pertanto essere descritta e certificata la presenza di attrezzature, materiali ed impianti di lavorazione dalle cui caratteristiche scaturisce il dimensionamento degli edifici agricoli.
In ogni caso la composizione dei volumi edificati dovrà tendere alla ricostruzione del concetto urbanistico ed edilizio della "corte agricola" con disposizione degli edifici secondo uno schema che riproponga la caratterizzazione dispositiva tipica degli insediamenti rurali (disposizione ad "L" ad "U" o corte chiusa) evitando la formazione di edifici a piastra continua di grandi dimensioni.
* Schede Normative (Elaborato 4b).

6.2 Aree normative residenziali R

1. In queste Aree normative sono prevalenti le funzioni residenziali e sono insediabili attività connesse con le residenze: attività commerciali, artigianato di servizio, forniture di servizi a gestione privata per le persone, attività ricettive.

L'attività commerciale definita come esercizio di "Vicinato" è ammessa, come attività secondaria integrativa, in tutte le aree normative residenziali.

L'attività commerciale definita come media e grande struttura di vendita è ammessa solo all'interno delle zone di insediamento commerciale così come definite e normate nel documento recante i criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale approvato con deliberazione del C.C. n° 59 del 12.07.2000..

2. Sull'area fondiaria di pertinenza di ogni edificio o complesso di edifici dovranno essere riservate, anche su più piani:

- ◆ aree destinate alla funzione di parcheggi privati nella misura minima di metri quadrati 10 ogni 35 metri quadri di superficie lorda (ovvero Legge 122/89) destinata a: residenza, sedi associative, artigianato di servizio, uffici non aperti al pubblico.

Nel caso di realizzazione di autorimesse in deroga alla normativa urbanistica vigente, è ammessa l'applicazione della Legge n°122/89 (Legge Tonioli) con sottoscrizione di atto di vincolo di pertinenzialità con l'edificio di civile abitazione.

- ◆ fabbisogno di parcheggi in area residenziale per attività commerciali:

A. Esercizi commerciali aventi s.u.v. (superficie utile di vendita) sino a mq. 400:

è richiesto il soddisfacimento, sull'area fondiaria di pertinenza di ogni edificio o complesso di edifici anche su più piani, dei seguenti parametri:

1. 100% della S.L.P. (Superficie Lorda di Vendita) ai sensi dell'art. 6.2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., di cui almeno la metà ad uso pubblico,
2. 1 mq/10 mc della Volumetria Lorda, ai sensi della Legge 122/89.

La dotazione di parcheggio privato di cui al punto 2 può essere compresa all'interno della quota di parcheggio privato di cui al punto 1.

È inoltre prevista una dotazione di altri servizi nella misura del 50 % della S.L.P. (40% nei casi di intervento all'interno dei centri storici, in ambiti di ristrutturazione urbanistica e di completamento) ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77, che tuttavia si ritiene assolta dalla dotazione di aree a servizi in insediamenti residenziali, definita nel progetto di P.R.G.C.

La dotazione di servizi per la residenza, escluso il parcheggio pubblico, è pari a 22,5 mq per abitante, ovvero considerando 90 mc/ab è pari a 0,75 mq/mq di S.L.P.; la dotazione di servizi per il commercio, escluso il parcheggio pubblico, è pari a 0,50 mq/mq della S.L.P., inferiore alla dotazione già prevista.

Analogamente la dotazione di parcheggio pubblico per attività residenziale è pari a 2,5 mq per abitante, ovvero pari a 0,08 mq/mq di S.L.P., mentre quella per attività commerciale è pari a 0,50 mq/mq di S.L.P., la differenza fra i due parametri si ritiene compensata dalla dotazione di parcheggio privato di uso pubblico prescritta nella misura del 50 % della S.L.P., dall'art. 6.2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

B. Esercizi commerciali aventi s.u.v. (superficie utile di vendita) superiore a mq. 400:

è richiesto il soddisfacimento, all'interno dell'ambito territoriale d'intervento, dei seguenti parametri:

1. la quota di parcheggio pubblico è data dal maggiore tra:
 - 50 % di parcheggio pubblico derivante dalla Tabella di cui all'art. 25 della delibera di indirizzo regionale adottata con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 (riportata in appendice);

- 50 % della S.L.P. a parcheggio pubblico (40 % nei casi di intervento all'interno dei centri storici, in ambiti di ristrutturazione urbanistica e di completamento) ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77;
- 50 % di parcheggio di uso pubblico di cui all'art. 6.2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

2. la quota di parcheggio privato è data dal maggiore tra:

- 50 % di parcheggio privato derivante dalla Tabella di cui all'art. 25 della delibera di indirizzo regionale adottata con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 (riportata in appendice);
- 50 % di parcheggio privato di cui all'art. 6.2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;
- 1 mq/10 mc della Volumetria Lorda, ai sensi della Legge 122/89.

È inoltre prevista una dotazione di altri servizi nella misura del 50 % della S.L.P. (40% nei casi di intervento all'interno dei centri storici, in ambiti di ristrutturazione urbanistica e di completamento) ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77.

Nell'ambito dell'intero territorio comunale residenziale (compreso il centro storico) , qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione di P.R.G.C. a parcheggio, limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, la medesima superficie, a discrezione dell'Amministrazione comunale, potrà essere monetizzata. Il corrispettivo della monetizzazione è determinato mediante stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutti gli interventi finalizzati al recupero o riorganizzazione di insediamenti commerciali esistenti possono essere gestiti con l'utilizzo di Piani di Qualificazione Urbana (PQU) ex art. 18 D.C.R. 563 – C.R. 13414 del 29/10/1999 e di Progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori, ex art. 19 D.C.R. 563 – C.R. 13414 del 29/10/1999, da attuare mediante specifici strumenti urbanistici esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata.

- ◆ aree destinate alla funzione di parcheggi nella misura minima di metri quadrati 1 (di cui almeno la metà ad uso pubblico) ogni metro quadrato di superficie destinata a tutte le altre attività, con esclusione della destinazione ad autorimessa per cui non è richiesto il reperimento dello standard a parcheggio; per superficie destinata all'attività si considera la superficie globale comprensiva anche delle pertinenze, servizi, accessori, ecc.

In relazione alle caratteristiche di viabilità della zona potranno essere richieste ulteriori aree a parcheggio (nella misura minima del 20% della superficie risultante come standard) da realizzarsi in superficie, con buona accessibilità dalle sedi viarie, al fine della formazione di parcheggio diurno.

Dovrà essere sottoscritto un atto di vincolo unilaterale trascritto a favore del Comune con il quale si individuano le aree e si disciplinano modalità e tempi di utilizzazione.

- 3 Sull'area fondiaria di pertinenza devono essere riservate aree destinate alla formazione di spazi verdi con piantamento di alberi di alto fusto in piena terra per almeno il 20% del lotto fondiario. Dovranno in ogni caso essere seguite le prescrizioni dell'art. 10.2 (tutela del verde).
- 4 Fanno parte delle Aree residenziali **R** le Aree normative descritte agli articoli successivi.

6.2.1 Aree normative residenziali consolidate **Rc**

- 1 In queste Aree normative è previsto il mantenimento dell'edificato esistente, con possibilità di ricostruire le stesse quantità di superficie lorda nel rispetto delle norme di distanza, di superficie coperta e di altezza, prescritte dalla scheda di area normativa.

È prescritta la presentazione di un preciso rilievo del preesistente, redatto e firmato da un professionista abilitato.

E' possibile ricostruire altezze anche superiori a quelle consentite dalla scheda, se lo studio di inserimento ambientale ne dimostri la compatibilità con l'ambiente circostante (art. 5.6), previa redazione di S.U.E., esteso ad un intorno significativo e corredato da previsioni planovolumetriche. E' comunque possibile ampliare gli edifici esistenti che non utilizzino la capacità fondiaria dei lotti od intervenire sui lotti liberi, trasferendo (art. 5.2 e altri) da aree destinate a viabilità o servizi pubblici la necessaria capacità edificatoria territoriale (art. 2.5 Indice di capacità edificatoria territoriale It).

In queste Aree normative sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 10.5 (Interventi «Una Tantum»).

* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.2.2 Aree normative residenziali consolidate di interesse ambientale Rca

- 1 Sono aree costituite da ambiti edilizi che rivestono particolare interesse ambientale per la qualità del sito in cui sono collocate, per la presenza di spazi verdi, per la omogeneità delle tipologie edilizie presenti o perché contengono edifici o aree di interesse culturale ed ambientale.
- 2 In tali Aree normative non può essere trasferita capacità edificatoria da altre aree ma, se prevista dalle schede, unicamente utilizzata la capacità edificatoria propria dei singoli lotti.
Non sono ammessi gli interventi previsti all'art.2.8 c.6 (chiusura balconi, terrazzi, logge).
E' ammessa l'applicazione dell'art. 10.6 Interventi Una Tantum.
- 3 E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria non utilizzata, verso altre aree normative, con vincolo di mantenimento a verde del lotto originario (come previsto dall'art.5.2).
- 4 Al fine della riqualificazione ambientale della zona, nelle aree normative **8Rca8/9/10/11/12/13/14/15, 9Rca7/8** (Burg Sagrin), nelle aree normative **13Rca1/2/4/5/6/7/8/9/10/11, 14Rca1/2/3/4/5/6/7/8, 18Rca1** (Tetti Neirotti) e nelle aree normative **5Rca1/2/3/4/5, 6Rca1/2/3/4** (Bruere), per gli edifici aventi tipologia edilizia e destinazione non originariamente residenziali e non originariamente agricole, sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, delle stesse quantità di superficie lorda con cambio di destinazione d'uso e con eventuale modesto trasferimento di capacità edificatoria, garantendo una configurazione volumetrica omogenea al tessuto esistente (altezza, indice di densità fondiaria, ecc.).
- 5 Al fine del mantenimento delle caratteristiche ambientali delle zone Tetti Neirotti e Bruere , negli interventi dovranno essere mantenute e valorizzate le tipologie, formali e di materiali, originarie proprie delle borgate agricole (mantenimento di cortine murarie, muri pieni, corti; uso di materiali tipici come coppi, intonaci, mattoni pieni, acciottolati, pietre a lastra intera, ecc.).
- 6 In particolare nelle aree normative **8Rca 2/3/4/5/6, 8Rca 16/17/18/19, 3Rca 4** e nei lotti con edifici elencati al tit.8, sono possibili solo interventi finalizzati al mantenimento dell'esistente.
E' comunque possibile aumentare la superficie lorda degli edifici con interventi di ristrutturazione attraverso l'applicazione dell'Una Tantum, secondo le indicazioni dell'art. 10.6 c. 1 punto 1e), e la formazione di soppalchi, compatibilmente con il rispetto delle condizioni di abitabilità ed utilizzabilità dei locali.
- 7 Tutti gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno avere l'obiettivo di conferire all'edificio nel suo insieme, una unitaria impronta architettonica e dovranno salvaguardare i valori ambientali del sito.
* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.2.3 Aree normative residenziali consolidate di riqualificazione **Rcr**

- 1 Si tratta di aree la cui immagine mal corrisponde alle esigenze di decoro urbano. Le Schede normative individuano le modalità operative per interventi di leggero ampliamento volumetrico finalizzato alla ricostruzione delle facciate verso cortile (anche oltre gli interventi ammessi dall'art. 2.8 c. 6).
* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.2.4 Aree normative residenziali di trasformazione **Rt**

- 1 Si tratta di aree nelle quali, attraverso un Piano Esecutivo, è prevista la concentrazione di capacità edificatoria per interventi di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi saranno realizzati, con trasferimento di capacità edificatoria, secondo quanto normato dai precedenti artt. 5.1/5.2/5.3, anche utilizzando capacità edificatorie di aree di proprietà comunale.
* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.2.5 Aree normative residenziali di trasformazione per edilizia economica e popolare **Rtp**

- 1 In tali aree saranno realizzati edifici per edilizia residenziale pubblica o convenzionata, a mezzo di Piani Esecutivi di iniziativa comunale, che applicheranno i parametri previsti nelle schede di Aree normative. Qualora si riscontrassero le necessarie condizioni operative, gli interventi potranno essere realizzati anche con permesso di costruire regolamentato da specifica convenzione.
* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.2.6 Aree normative per verde pubblico ed attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle zone residenziali **V-AC-P**

- 1 Sono destinate alla realizzazione dei servizi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 da parte dell'Amministrazione Comunale, delle altre Amministrazioni pubbliche competenti o da privati, i quali operano in diritto di superficie e attraverso convenzioni con l'Amministrazione Comunale che garantiscano l'uso pubblico delle attrezzature, regolamentandone le condizioni e modalità di fruizione.
La capacità edificatoria di pertinenza di tali Aree normative è trasferibile in Aree normative residenziali (art. 5.2).
Gli interventi devono essere attuati secondo un progetto, anche di massima, esteso all'intera area normativa e le attrezzature che vi sono realizzate non consumano capacità edificatoria.
Prescrizioni specifiche per ogni singola area sono indicate nelle Schede di Area normativa.
*Schede Normative (Elaborato 4b)

6.3 Aree normative produttive I

- 1 Sono destinate ad attività produttive dei settori secondario e terziario e ad infrastrutture e servizi per la mobilità, secondo le indicazioni riportate nelle Schede delle Aree normative:
- Artigianato di produzione e di servizio;
 - Attività industriale;
 - Attività commerciali al dettaglio in insediamenti di grandi dimensioni;
 - Attività commerciali all'ingrosso;
 - Depositi e magazzini;
 - Attività concernenti il trattamento dei rifiuti;
 - Attività per la produzione, trasformazione, e distribuzione di energia;
 - Attività di fornitura di servizi alle imprese ed ai loro addetti;
 - Attività direzionali;
 - Stazioni di autolavaggio.

In ambito industriale è sempre ammessa la commercializzazione dei prodotti direttamente realizzati dall'azienda ivi insediata, a condizione che sia soddisfatto lo standard a parcheggio di cui al comma 2. La porzione di superficie, realizzata all'interno del fabbricato industriale, destinata all'esposizione ed alla commercializzazione dei prodotti dovrà possedere dimensione massima pari ad un esercizio di vicinato (mq. 250).

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

È inoltre ammesso l'insediamento di attività di pubblico esercizio (somministrazione di alimenti e bevande) con la dimensione massima pari ad un esercizio di vicinato (mq. 250), a condizione che sia soddisfatto lo standard a parcheggio di cui al comma 2, ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

- 2 In area industriale, per lo svolgimento di attività commerciali, è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi sull'area fondiaria di pertinenza di ogni edificio, o complesso di edifici, dei seguenti parametri:

- a) 100% della S.U.V. (Superficie Utile di Vendita) di cui almeno la metà ad uso pubblico;
- b) 20 % della S.L.P. ai sensi del comma 5.

La dotazione di parcheggio privato di cui al punto b) può essere compresa all'interno della quota di parcheggio privato di cui al punto a).

Sono anche ammessi, in misura non superiore al 50% della superficie lorda destinata alla produzione, servizi sociali, tecnici e amministrativi funzionalmente connessi alle attività industriali ed artigianali insediate sull'intero territorio, nonché un'abitazione di superficie massima utile di 150 mq., per residenza del custode o del titolare dell'azienda, asservita all'intera proprietà o, in caso di frazionamento, un'abitazione ogni 4.000 mq. almeno di superficie fondiaria.

E' confermata l'ammissibilità della vendita di articoli ingombranti, nel caso in cui tale attività sia stata concessa sulla base della Normativa del P.R.G.C., vigente alla data del rilascio del permesso di costruire.

- 3 Nelle Aree normative produttive si opera con permesso di costruire o con Piani Esecutivi, secondo quanto disposto dagli articoli e dalle schede normative che seguono.

- 4 Nelle aree **Ic** e **Ir** l'indice di densità fondiaria (**If**) (massima superficie lorda, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria) non può superare il valore di 1mq/1mq.

Nelle aree **Ir** l'indice di capacità edificatoria territoriale (**It**) (massima superficie lorda, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale) non può superare il valore di 0,8 mq./mq.

- 5 Gli impianti devono essere attrezzati contro l'emissione di inquinamenti atmosferici, acustici e da materiali solidi e liquidi di rifiuto.
E' prescritto, nelle nuove costruzioni, un arretramento minimo di m. 10,00 dai confini verso aree con diversa destinazione di P.R.G.C.
Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione dovranno essere sistemate le recinzioni, verso le aree con diversa destinazione di P.R.G.C., con alberature, siepi, ecc..., in funzione di elemento di mitigazione visuale e di cortina antirumore.
E' prescritto il mantenimento di almeno il 10% del lotto fondiario in piena terra e con sistemazione permeabile.
Le aree da dismettere per la realizzazione dei servizi pubblici, possono essere concesse in diritto di superficie ai privati mediante convenzione per l'attuazione dei servizi previsti.
- 6 Nell'ambito del lotto fondiario, possibilmente al di fuori della recinzione e comunque agevolmente accessibili dall'esterno, devono essere realizzati parcheggi per una superficie non inferiore al 20% della superficie lorda, tali parcheggi possono essere realizzati anche su più piani.

Qualora sia prevista la realizzazione per spazi o fabbricati destinati all'attività di fornitura di servizi alle imprese, la quantità di parcheggi deve essere pari all'80% della superficie lorda. Almeno il 50% della superficie a parcheggio così determinata deve essere asservita ad uso pubblico.

Qualora tali parcheggi siano realizzati su aree semipermeabili (con utilizzo di pavimentazione a elementi forati) e convenientemente alberate, possono essere computati in misura del 50%, anche ai fini del soddisfacimento dell'obbligo del lotto in piena terra.

In relazione alle caratteristiche di viabilità della zona potranno essere richieste ulteriori aree a parcheggio (nella misura minima del 20% della superficie risultante come standard) da realizzarsi in superficie, con buona accessibilità dalle sedi viarie.
- 7 Le prescrizioni precedenti devono essere applicate anche nei casi di frazionamento dei lotti industriali già edificati.
- 8 Fanno parte delle Aree produttive **I** le Aree normative descritte agli articoli successivi.

6.3.1 Aree normative per attività produttive consolidate **Ic**

- 1 In tali aree a destinazione produttiva **Ic** è previsto il mantenimento dell'edificio esistente, con possibilità di ricostruire le stesse quantità di superficie utile, nel rispetto delle norme di distanza e di superficie coperta e dietro presentazione di un preciso rilievo del preesistente, redatto e firmato da un professionista abilitato.
E' comunque possibile ampliare gli edifici esistenti che non utilizzino la capacità fondiaria dei lotti, o intervenire nei lotti liberi, nel rispetto degli indici fondiari e dei rapporti di copertura previsti dalle singole schede.
Eventuali frazionamenti di edifici esistenti sono subordinati alla approvazione di un Progetto di riordino, esteso all'intero lotto originario, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.
E' ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, con ampliamenti fino al 20% della superficie coperta, necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche oltre il limite del rapporto di copertura previsto dalle tabelle, ma con un massimo di mq. 200.
Per gli ampliamenti consentiti, è possibile continuare l'allineamento dell'edificio esistente, anche se non rispondente ad eventuali prescrizioni di arretramento dai fili stradali o anche dai confini, (in questo caso con assenso dei confinanti), nella misura strettamente determinata da inderogabili esigenze produttive, che devono essere documentate. Deve essere comunque fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada (D. Lgs 285/92).

* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.3.2 Aree normative per attività produttive di riordino **Ir**

- 1 Sono aree di riordino e completamento infrastrutturale a destinazione produttiva da realizzarsi con Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata, la cui estensione sarà definita dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche urbanistiche ed alla specificità dell'area. Tali Piani potranno essere estesi anche ad Aree normative per attività produttive consolidate, o a parti di esse e ad Aree normative per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle attività produttive ed a spazi per viabilità, con l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione di servizi pubblici nelle quantità indicate nelle singole Schede di Area normativa.
- 2 La capacità edificatoria di pertinenza delle aree cedute per servizi pubblici e per viabilità può essere concentrata sui lotti edificabili.
- 3 In queste aree, dove possibile, devono essere piantati alberi d'alto fusto con interesse massimo di mt. 8 in fregio alle strade pedonali e veicolari, anche all'interno delle recinzioni che delimitano l'area di pertinenza dei singoli stabilimenti.

* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.3.3 Area normativa per attività produttive destinata al Centro Intermodale Merci **CIM**

- 1 E' destinata alla porzione di pertinenza di Rivoli del Centro Intermodale Merci, che insiste anche su parti dei territori di Grugliasco, Orbassano e Rivalta ed è soggetta a Piano di Insediamenti Produttivi intercomunale, alle cui norme si rinvia per la specifica disciplina urbanistica.

* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.3.4 Aree normative per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle attività produttive **i**

- 1 Sono destinate alla realizzazione dei servizi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle altre Amministrazioni pubbliche competenti o da privati, i quali operano in diritto di superficie e attraverso convenzioni con l'Amministrazione Comunale che garantiscano l'uso pubblico delle attrezzature, regolamentandone le condizioni e modalità di fruizione. Gli interventi devono essere attuati secondo un progetto, anche di massima, esteso all'intera area normativa e realizzati anche in tempi diversi.

* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.4 Aree per attrezzature di interesse generale **F**

- 1 Sono destinate alla realizzazione dei servizi previsti dall'art. 4 del D.M. 1444/68 e dall'art. 22 della L.R. 56/77, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle altre Amministrazioni pubbliche competenti o da privati, i quali operano in diritto di superficie e attraverso convenzioni con l'Amministrazione Comunale, che garantiscano l'uso pubblico delle attrezzature, regolamentando la durata del diritto di superficie, le condizioni e le modalità di fruizione.
Gli interventi devono essere attuati secondo un progetto, anche di massima, esteso all'intera area normativa. Potranno essere realizzati anche in tempi diversi, sulla base di convenzioni a cui partecipino tutte le proprietà interessate, salve diverse indicazioni dell' A.C..
Per tutti gli interventi proposti da privati o da altri Enti, l'A.C. si riserva di verificare l'accettabilità della proposta alla luce del riconoscimento di interesse pubblico, della compatibilità con altre destinazioni in atto e dei problemi di traffico e viabilità.
Gli indici di utilizzazione e le prescrizioni specifiche per ogni singola area sono indicate nelle Schede di Area normativa.
- 2 Le aree **F** si suddividono in:

Fa = parco attrezzato

Faa = area attrezzata della collina

Far = area archeologica

I-F-CAAT = Strutture e servizi di interesse generale, di livello metropolitano, per la commercializzazione e la distribuzione di prodotti agro – alimentari nel contesto dell'area produttivo – commerciale costituente il Polo Integrato CIM - CAAT

Fm = attrezzature militari

Fo = attrezzature ospedaliere

Fs = istruzione

- 3 In particolare per le aree **Fa**, in cui sono ammesse attrezzature ricreative di carattere pubblico, deve essere prevista la realizzazione di parcheggi in ragione alla capienza degli impianti; inoltre, deve essere garantita la distanza di almeno 25 mt. delle attrezzature del parco dalle abitazioni prospicienti.
* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.4.1 Aree per attrezzature private di interesse collettivo **Fac**

- 1 Sono destinate a ospitare attrezzature socio assistenziali, ricettive, terziarie e servizi di carattere collettivo a gestione privata.
- In tali aree è inoltre ammesso l'insediamento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande nei limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato (fino a mq. 250 di superficie utile di vendita) ed a condizione che sia garantito il rispetto dello standard a parcheggio. Gli interventi devono essere attuati secondo un progetto, anche di massima, esteso all'intera area normativa. Potranno essere realizzati anche in tempi diversi sulla base di convenzioni a cui partecipino tutte le proprietà interessate, salve diverse indicazioni dell' A.C.
- Per tutti gli interventi, l'A.C. si riserva di verificare l'accettabilità della proposta alla luce del riconoscimento di interesse pubblico, della compatibilità con altre destinazioni in atto e dei problemi di traffico e viabilità.
- Gli indici di utilizzazione e le prescrizioni specifiche per ogni singola area sono indicate nelle Schede di Area normativa.
- In particolare deve essere prevista la realizzazione di parcheggi in ragione del tipo di attrezzatura inserita (da un minimo di 1 mq. ogni 5 mq. di superficie lorda, fino a 1 mq. ogni mq. di superficie lorda).
- 2 In particolare nelle aree normative Fac6, 7 e 8 sono ammesse solo ed unicamente le attività di autodemolizione, nel rispetto dell'ambiente circostante e/o del decoro urbano si dovrà prevedere la realizzazione di schermature ottenibili mediante la sistemazione a verde con alberature opportunamente selezionate e distribuite, dovrà altresì essere prevista la realizzazione di un battuto in cls al di sotto delle vetture ivi depositate al fine di evitare l'immissione di liquidi inquinanti nel terreno. Sull'area fondiaria di pertinenza dovranno essere riservate aree destinate alla formazione di spazi verdi in piena terra per almeno il 20% del lotto fondiario. In queste aree potranno essere realizzati sino alla concorrenza massima utile di 50 mq. un basso fabbricato per uso ufficio – custodia del titolare e/o residenza e sino alla concorrenza massima utile di 30 mq. spazi chiusi o aperti destinati a strutture a servizio dell'attività svolta. Verrà altresì concessa, la possibilità di realizzare tettoie aperte a copertura delle vetture stoccate ancora da bonificare, da dimensionare per ogni singolo caso, sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici provinciali. Alla cessazione dell'attività il sito interessato dovrà essere completamente bonificato provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi eseguibile mediante rimozione di tutti gli autoveicoli presenti, demolizione del battuto in cls con relativo trasporto in pubblica discarica dei materiali di risulta e piantumazione a verde dell'area predetta.
- * Schede Normative (Elaborato 4b)

6.4.2 Area attrezzata della collina Faa

- 1 L'area denominata Faa è stata interessata dal Piano Particolareggiato approvato con D.G.R. n. 69/23229 del 01/03/1993, giunto in scadenza il 01/03/2003. I contenuti dello stesso Piano Particolareggiato sono stati successivamente ripresi e fatti propri dalle presenti Norme di Attuazione che regolamentano gli interventi nell'area Faa secondo le seguenti prescrizioni ed in riferimento alla cartografia di dettaglio facente parte del presente P.R.G.C..

Punto 1 – Unità Minime di Intervento

In area Faa sono individuate 9 Unità Minime di Intervento (U.M.I.), in ciascuna delle quali si deve operare sulla base di un progetto unitario, esteso all'intera U.M.I., che abbia ottenuto il permesso di costruire.

Tale progetto dovrà prevedere, se necessario, i tempi e le priorità nell'attuazione delle varie parti che lo compongono.

All'atto della progettazione esecutiva è consentita una diversa aggregazione fra U.M.I. solo qualora ne sia documentata la necessità o la convenienza, sia da parte degli operatori e degli utenti che da parte della Pubblica Amministrazione.

Tali varianti devono in ogni caso essere consentite con atto deliberativo della Giunta Municipale.

Punto 2 – Opere prescritte, destinazioni d'uso e categorie di intervento.

Le opere individuate con asterisco nella tavola 3 di progetto hanno carattere prescrittivi.

Tutti gli interventi, in ossequio agli artt. 3 e 7 della L.R. 25/84, sono finalizzati "a promuovere iniziative atte a consentire la fruizione dell'Area attrezzata a fini culturali, didattici e ricreativi" mentre le nuove costruzioni previste dovranno essere realizzate in modo che "non possano deteriorare le caratteristiche ambientali del luogo".

Le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento previste per le singole U.M.I. sono così individuate:

UMI 1 Spazi pubblici circostanti il Castello, attrezzati con viabilità veicolare di accesso (tornanti, nuova strada veicolare attorno al parterre del Castello, corso e via Al Castello); parcheggi (su via al castello e sul piazzale verso Piazza Marconi); sistemazioni a verde (parterre, tornanti, viali, belvedere a nord); pavimentazioni lapidee ed a tappeto erboso (lati est e nord).

Essi dovranno essere sistemati al seguito di un progetto unitario che tenga conto delle connessioni con la struttura e le funzioni del Castello (UMI2).

In particolare, per ciò che riguarda la nuova strada veicolare attorno al parterre, si dovrà tenere conto della risistemazione generale del traffico su tutta l'area, che dovrà prioritariamente garantire la pedonalizzazione del parterre stesso; quindi detta nuova strada potrà essere realizzata qualora si prospetti l'assoluta necessità di un collegamento, anche solo a senso unico, tra i due versanti nord e sud della collina.

Per quanto riguarda gli accessi da via Borghezio in sede esecutiva bisognerà provvedere ad un tipo di sistemazione viaria che renda, per quanto possibile, sicura la viabilità pedonale, ricorrendo in ipotesi alla costruzione di una cordinata laterale alla sede veicolare.

In sede esecutiva, la sistemazione viaria, riguardante gli accessi da via Borghezio, dovrà garantire la sicurezza del transito pedonale.

UMI 2 Castello e Manica Lunga con parcheggio di pertinenza a nord, sono destinati ad attività museali, espositive e servizi collegati, necessari al funzionamento ed al potenziamento delle attività stesse.

UMI 3 Anfiteatro all'aperto (circa 2000 posti) per spettacoli e manifestazioni, eventualmente copribile; edificio con funzione di quinta per l'anfiteatro, desinato a servizi teatrali, laboratori per artisti, uffici relativi; belvedere naturale con funzione anche di foyer all'aperto per il teatro; parcheggio pubblico P2; nuova viabilità pedonale, parallela alla Manica Lunga, per l'accesso al Parco dal piazzale del Castello, con l'edificazione di una scala di accesso funzionalmente più congrua.

E' consentita la chiusura notturna alle due estremità di tale percorso pedonale per motivi di sicurezza.

Sono prescritti: l'allineamento del viale alberato che sale all'anfiteatro con tale percorso pedonale; il parallelismo del belvedere con la Manica Lunga; la pavimentazione lapidea del percorso pedonale, del viale alberato che sale all'anfiteatro, del viale che porta al parcheggio P2 ed all'edificio per laboratori (tavola 5).

Le indicazioni di progetto (tavola 3) sono prescrittive solo per quanto riguarda i profili planoaltimetrici regolatori.

UMI 4 Sede della Società Bocciofila Rivolese.

E' confermata tale destinazione di Piano Regolatore e sono ammessi, per gli edifici, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione dei volumi e delle superfici esistenti, fatte salve le prescrizioni dell'art. 10.8 (indici urbanistici nei servizi pubblici) delle N.d.A. del P.R.G.C.

Gli interventi dovranno prevedere l'uso di forme, materiali, colori che si integrino armonicamente con l'ambiente circostante, tenuto conto delle visuali dall'alto (Manica Lunga) e dal basso (Centro Storico e complesso di Villa Melano).

Devono essere mantenute le alberature esistenti. Devono comunque essere osservate le prescrizioni per gli interventi nel Centro Storico (art. 7) delle N.d.A. del P.R.G.C.

UMI 5 Complesso di Villa Melano il cui lotto ha estensioni territoriale di circa 12.086 mq.

Sono ammesse le destinazioni d'uso per centro alberghiero, centro congressistico, centro studi, ecc. con le attrezzature ed i servizi necessari al loro funzionamento.

Sono prescritti interventi di risanamento conservativo (secondo l'art. 4.2 delle N.d.A. del P.R.G.C.) sui tre edifici alle quote 417,65 e 412,05 (Villa, Galleria e Casa del custode).

Le recinzioni ed i muri di contenimento verso via Melano sono soggetti ad interventi di risanamento conservativo, in quanto individuati dal P.R.G.C. come "fronti di valore ambientale".

E' ammessa la demolizione dell'edificio rustico alla quota 406,01, al fine di costituire il parcheggio di pertinenza e l'ingresso al Parco pubblico del Centro Storico.

E' ammessa la costruzione di nuovi volumi secondo i profili planoaltimetrici individuati nelle tavole 2, 3 e 4.2 di progetto, da intendersi come prescrittivi solo per la loro incidenza sull'andamento attuale del terreno.

Tali profili sono indicativi del numero dei piani fuori terra, delle altezze e degli ingombri massimi ammessi, da intendersi come esemplificativi delle quantità edificabili.

All'atto della progettazione esecutiva, potranno cioè essere presentate soluzioni diverse, che rispettino però le seguenti specifiche prescrizioni:

- I tre piani sottostanti la pavimentazione a quota 412,05 dovranno aver andamento a cascata con formazione di terrazzi continui, con fioriere di sezione opportuna per la messa a dimora di cespugli;

- Il corpo, posto al termine della Galleria, sottostante la pavimentazione a quota 412,05 dovrà, compatibilmente con le funzioni in esso ipotizzate, adattarsi il più possibile all'andamento degradante del terreno verso l'UMI6 (Parco di Villa Melano con arboretum), anche in relazione alla rampa in discesa delle autorimesse interrato del Complesso Villa Melano;
- Il corpo il cui estradosso di solaio a quota 405,55 è consentito ad un solo piano fuori terra.

Analogamente nella tavola 4.2 di progetto le indicazioni distributive interne sono da intendersi come esemplificative e non come prescrittive.

All'atto della progettazione esecutiva dovranno essere rispettate inoltre le seguenti prescrizioni:

- Mantenimento di tre ingressi da via Melano, oltre al nuovo accesso dalla piazzetta a quota 427,45 al fine di distribuire i flussi di traffico in entrata ed in uscita e di migliorare quindi l'accessibilità;
- Formazione del parcheggio di pertinenza all'aperto a quota 406,01;
- Costruzione dei parcheggi interrati relativi alle nuove funzioni del Complesso Villa Melano.

Inoltre, in sede di progettazione esecutiva del restauro della Villa Melano, dovranno essere previste apposite soluzioni volte a pubblicizzare ed evidenziare la storia dell'edificio e del sito (data di costruzione, destinazione originaria ecc.), per le finalità didattiche di valorizzazione degli aspetti originari propri dell'area attrezzata della collina di Rivoli.

UMI 6 Parco di Villa Melano con arboretum e percorsi naturalistici. Dovranno essere mantenuti l'andamento naturale del terreno, il viale alberato esistente con spiazzi, il terrazzamento sottostante da evidenziare con percorso accessibile.

Dovranno essere previsti collegamenti efficaci con le quote soprastanti del Parco San Grato, l'accesso pedonale da via Melano, l'accesso pedonale da Via Montelimar con formazione di muri di contenimento e parcheggio P3.

E' ammesso l'inserimento di attrezzatura didattica - ricreative (serra, area per giochi bimbi, percorsi ginnici e naturalistici, ecc...)

Prescrizioni ulteriori sono contenute al punto 4 (sistemazioni a verde).

UMI 7 Parco di San Grato. Dovrà essere mantenuto l'impianto originario con previsione di nuovi sentieri pedonali di collegamento con il Parco di Villa Melano e con la riorganizzazione di quelli esistenti.

La Cappella di San Grato e la torretta potranno essere destinate ad attività relazionate con l'uso pubblico del parco, compatibili con il mantenimento delle loro caratteristiche formali e nel rispetto degli interenti di restauro e risanamento conservativo a cui dovranno essere sottoposte.

Prescrizioni ulteriori sono contenute al punto 4 (sistemazioni a verde).

UMI 8 Viale Giovanni XXIII°. Dovrà essere mantenuto il viale alberato (con gli opportuni incrementi di esemplari) ed il percorso pedonale in mezzo al verde con funzione di marciapiede.

Dovrà essere realizzato un parcheggio alberato (P1 di almeno 53 posti auto) con possibilità di manovra per gli autobus di servizio al Seminario.

Prescrizioni ulteriori sono contenute al punto 4 (sistemazioni a verde).

UMI 9 Parcheggio Acquedotto (Parcheggio di circa 272 posti auto). Dovrà essere realizzata una struttura completamente separata dal sottostante serbatoio, con formazione di fioriere per siepi.

Si provvederà parimenti alla schermatura diversa sistemazione dell'attuale tetto della cabina delle centraline.

Potranno essere previste cabine di accesso per la manutenzione delle vasche dell'acquedotto per la sistemazione della scarpata verso il Corso al Castello, prescrizioni ulteriori sono contenute al punto 5 (sistemazioni a verde).

La soluzione architettonica individuata nella tavola 4.1. ha carattere solamente indicativo e non escludendo che in sede di costruzione possa essere prevista una soluzione diversa che risolva, con

maggior precisione il problema dell'inserimento architettonico ed individui un uso dei materiali coerente con le preesistenze del Castello e della Manica Lunga.

Punto 3 – Aree destinate a parcheggi.

La localizzazione delle aree per parcheggi ha carattere prescrittivo. Ogni area a parcheggio pubblico dovrà essere dotata anche di apposita attrezzatura per la sosta di biciclette.

Le aree dovranno essere alberate con specie di alto fusto e cespugli, come indicato nelle Tavole 3 e 4.1.

Punto 4 – Sistemazioni a verde.

L'area in oggetto, fa parte dell'Area attrezzata della Collina di Rivoli (L.R. 25/84), pertanto gli interventi di sistemazione ambientale debbono adeguarsi, in senso generale, al Piano Naturalistico previsto dalla L.R. 57/79 e realizzare, per quanto non in contrasto, le finalità architettoniche indicate nelle tavole di Piano.

Nelle UMI 3 (anfiteatro con belvedere), 6 (parco di Villa Melano con arboreum), 7 (parco di San Grato), 8 (viale Giovanni XXXIII°), 9 (parcheggio acquedotto), dovrà essere prevista la sistemazione a verde con tappeto erboso, piantumazioni a cespuglio e piantumazioni con specie di alto fusto, secondo un progetto unitario.

In particolare, le UMI 6 e 7 (parco di Villa Melano e di San Grato) potranno essere attrezzate con spazi per il gioco dei bimbi fin ai 14 anni, con vasche per sabbia, scivoli, giostre, attrezzi, ecc.; potranno essere previsti percorsi ginnici e naturalistico - didattici.

Nella UMI5 (complesso di Villa Melano) dovrà essere recuperato e mantenuto l'impianto originario del verde nelle parti alle quote 417,65 e 412,05.

Nella UMI4 (bocciofila) dovrà essere mantenuto l'impianto attuale del verde.

Nella UMI1 (parterre del Castello) dovrà essere prevista, secondo un progetto unitario, la sistemazione delle ripe dei tornanti di accesso da Piazza Marconi, del piazzale di arrivo dal Corso Al Castello, del parterre vero e proprio del Castello (da recuperare ad un uso pedonale anche con l'eventuale formazione della nuova strada veicolare).

Le alberature lungo le strade veicolari ed i viali pedonali hanno carattere prescrittivi e dovranno essere formati nuovi filari o completati quelli esistenti ove indicato nella planimetria delle Tavole 2 e 3.

I percorsi pedonali indicati nelle Tavole 2 e 3 hanno carattere indicativo ed il loro tracciato potrà essere variato in sede di progetto esecutivo, per un migliore adattamento al terreno.

Punto 5 – Illuminazione ed arredi

Gli elementi illuminanti e gli altri elementi di arredo (panchine, fontanelle, chioschi, cestini e containers per il rifiuti, recinzioni, pavimentazioni, ecc.), nelle aree pubbliche dovranno essere definiti da un progetto unitario esteso a tutte le UMI ed uniformarsi ad una tipologia omogenea o coordinata.

Punto 6 – Barriere architettoniche

La previsione di adeguate strutture per il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, è demandata alla fase di progettazione esecutiva delle singole UMI e delle opere di urbanizzazione primaria secondaria.

Punto 7 – Adempimenti di legge da osservarsi preventivamente alla realizzazione degli interventi.

Preventivamente alla realizzazione degli interventi di modificazione e sistemazione del suolo, oltreché edilizi, dovranno essere compiuti gli adempimenti previsti:

- Dal D.M. 11/03/88 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, criteri generali e prescrizioni per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
 - Dalla L.R. n. 45/89 “Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici”;
 - Dalla Circolare P.G.R. 31/01/90, n. 2 / AGR esplicativa della L.R. n. 45 citata.
- *Schede Normative (Elaborato 4b)

6.5 Aree per la riqualificazione ambientale (s) (ra)

6.5.1 Grandi infrastrutture viarie (s)

- 1 Sono aree intercluse o di margine alle grandi infrastrutture viarie.
Devono essere sistemate a verde, con alberature opportunamente selezionate e distribuite, al fine di realizzare schermature antirumore nei confronti delle aree circostanti e per la riqualificazione ambientale delle infrastrutture stesse, alla luce delle indicazioni di cui all’art. 5.6.
E’ ammessa la sistemazione di parcheggi alberati.
Gli interventi su tali aree si attuano con permesso di costruire convenzionato da definirsi in base agli obiettivi definiti dall’Amministrazione Comunale, al tipo di operatori ed alle caratteristiche dell’area.
L’Amministrazione Comunale può convenzionare con i soggetti titolari interventi mirati anche alla realizzazione di modesti impianti e limitate infrastrutture private a condizione che, parallelamente, si attuino tutti i necessari provvedimenti, a cura del soggetto attuatore, per assicurare la complessiva ed integrata sistemazione ambientale dei siti interessati.

6.5.2 Aree normative di riqualificazione ambientale (ra)

- 1 Sono aree che costituiscono unità di valore ambientale per il contesto o per gli edifici in esse contenuti.
Gli edifici presenti sono inutilizzati o parzialmente utilizzati con destinazioni d’uso difforni dall’originale.
- 2 Gli interventi potranno avvenire a seguito di Piano Esecutivo esteso all’intera area e con destinazioni d’uso scelte dall’A.C. in sede di approvazione del P.E. stesso, all’interno di quelle indicate nelle specifiche schede di Area Normativa. In particolare gli interventi edilizi in area ra sono assoggettati alla redazione di un approfondito studio idraulico finalizzato ad evidenziare quali opere di salvaguardia e protezione spondale siano necessarie e quali caratteristiche tecniche le stesse debbano possedere.

Fino all’attuazione e collaudo delle opere di difesa spondale previste dalle cartografie del PSFF e del Piano per l’Assetto Idrogeologico, l’area compresa tra la fascia B di progetto (definita P sulla tavola B dell’allegato B5 al P.R.G.C.) e la delimitazione della fascia C, si considera appartenente alla fascia B dello stesso Piano Stralcio.

In coerenza con quanto evidenziato essa è ricompresa nella classe IIIb ai sensi della circolare 7/LAP/96 e della relativa Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999.

- 3 Inoltre le schede di Area Normativa definiscono i parametri urbanistici ed edilizi degli interventi e gli elementi ambientali da riqualificare con le relative modalità operative.
* Schede Normative (Elaborato 4b)

7. NORME SPECIFICHE PER IL CENTRO STORICO CS

- 1 Il Centro Storico è individuato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 (comma 1 punto 1) come bene culturale ambientale da salvaguardare.
Di tale porzione di territorio il P.R.G.C. prevede la salvaguardia fisica, morfologica, funzionale.
- 2 Il Centro Storico, come definito al punto 1.3.2, delimitato nella Tavola 3 in scala 1:2000 e rappresentato nella Tavola 4 in scala 1:1000, è normativamente suddiviso in unità edilizie, consistenti in edifici o porzioni di edifici caratterizzati originariamente da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale. Tali unità edilizie non sono necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi in atto.
- 3 In tali unità sono possibili, con permesso di costruire gli interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e di demolizione come definiti e normati dagli artt. 4.1, 4.2, 4.3, 4.7, indicati sulla stessa Tavola in scala 1:1000, secondo le prescrizioni operative contenute nell'articolo 7.2, relative alle singole classi tipologiche.
Sono anche possibili con permesso di costruire nei casi ed alle condizioni previsti dall'art. 4.4, gli interventi di ricostruzione e di ripristino.
- 4 Con Piani di Recupero estesi ad un'intera corte, anche se afferente a più proprietà, sono possibili, oltre ai tipi d'intervento indicate nel comma precedente:
- interventi di ripristino (art. 4.4) con demolizioni e ricostruzioni, con il mantenimento delle quantità preesistenti di superficie lorda (nel caso di manica superiore a mt. 6.00), di edifici senza valore artistico, fortemente degradati e pericolanti in maniera tale da non poter essere recuperati attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - minimi allargamenti di manica negli edifici con manica inferiore a mt. 6,00 con il mantenimento delle quote di gronda (verso vie e spazi pubblici) necessari al miglioramento distributivo di alloggi esistenti (collegamenti, servizi igienici, ecc.).
- Nella stesura del Piano di Recupero sono comunque possibili variazioni circa le destinazioni d'uso ammesse all'art. 7.2 e i tipi d'intervento previsti dalla Tavola 4 di P.R.G.C.
Tali variazioni saranno valutate anche in relazione a quanto evidenziato negli allegati al P.R.G.C.
- Nel Centro Storico, in presenza di insediamenti commerciali, è ammessa la formazione, ove sussistano i presupposti normativi, di interventi gestiti nell'ambito dei Piani di Qualificazione Urbana (PQU) di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi dell'art. 18 della delibera di indirizzo regionale adottata con D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999.
I citati Piani di Qualificazione Urbana sono attuati all'interno di Piani di Recupero di iniziativa privata redatti ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 5 Sono individuate, sulla Tavola 4 in scala 1:1000, due aree da assoggettarsi a intervento di Completamento Ambientale, evidenziate con i numeri I e II.
Tale tipo di intervento è finalizzato al ripristino o completamento dei caratteri di continuità ed omogeneità ambientali per il miglioramento della viabilità di accesso al Castello e per il miglior utilizzo delle strutture.
Gli interventi edilizi ammessi sono quelli riportati agli artt. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 precedenti. Tali interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti ai caratteri delle finiture esterne, materiali e colori nel Centro Storico (art. 7.3 seguente) ed al rispetto dei parametri dimensionali e delle prescrizioni specifiche seguenti.

I. Piazza S. Bartolomeo

- h max: filo gronda degli attuali edifici su Piazza S. Bartolomeo e Corso al Castello
- larghezza max manica: 12 mt.
- obbligo di costruzione in aderenza alla testata dell'edificio confinante su via Reano
- l'intervento dovrà perseguire l'obiettivo del mantenimento della quinta urbana sulla piazza San Bartolomeo e lungo Corso al Castello
- al fine di migliorare l'accesso al Castello, dovrà essere valutata l'ipotesi di allargamento del Corso con formazione di facciata continua
- dovrà essere fornita la documentazione progettuale elencata all'art. 5.6.2 (a-paesaggio), con particolare riguardo al fotoinserimento degli edifici previsti (punto 2)

Piazza S. Rocco

- h max su Piazza San Rocco: filo gronda degli edifici adiacenti
- h max su Via Ospedale: filo gronda dell'edificio adiacente più basso
- fili fissi obbligatori delle facciate su Piazza S. Rocco e V. Ospedale

Per la realizzazione degli interventi di completamento ambientale è necessario il rilascio di permesso di costruire convenzionato o il ricorso a Piano di Recupero in relazione all'entità dell'intervento. Dovranno essere indicate nel progetto le destinazioni d'uso in atto e previste.

- 6 Al Titolo 8 sono elencati edifici ed aree, inclusi nel perimetro del Centro Storico, compresi negli elenchi di cui al D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – art.2 (L. 1089/39) di interesse storico artistico, ed i massi erratici – art. 139 del Testo Unico.

Tali edifici sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo; per i massi erratici è fatto divieto di ogni loro alterazione o mascheramento.

- 7 Per le attività del settore terziario (art. 3.5) verrà valutata, dall'Amministrazione Comunale la necessità di aree a parcheggio (in relazione all'entità e al tipo di intervento). E' consentita la monetizzazione del valore di tali aree a parcheggio, qualora non ne sia oggettivamente possibile la dismissione.

- 8 Nel Centro Storico sono inoltre individuate due tipologie di fabbricati aventi le seguenti caratteristiche:

- a) Edifici di origine incerta per mancanza di supporto documentale (indicati con la lettera "E");
- b) Entità di origine incerta per mancanza di supporto documentale, emerse a seguito di sopralluogo e non inserite in cartografia (indicate con il simbolo).

In entrambi i casi l'intervento è subordinato alla presentazione di un rilievo asseverato predisposto da un professionista abilitato alla progettazione ed alla produzione del titolo autorizzativo rilasciato.

A seguito delle sopra indicate dimostrazioni, la modalità di intervento autorizzabile sugli edifici di cui al presente paragrafo, potrà essere attribuita di volta in volta analizzando ogni singolo caso in base alle caratteristiche specifiche del manufatto edilizio.

7.1 Tipologie

- 1 Il tessuto edilizio del Centro Storico è stato suddiviso, a seguito delle analisi e ricerche effettuate, in Classi Tipologiche, che raggruppano gli edifici in base alle loro caratteristiche architettoniche e distributive, tenuto anche conto dei periodi storici di formazione e sviluppo del tessuto urbano.

Le classi tipologiche individuate sono le seguenti:

1. Edifici religiosi costruiti anteriormente al XX secolo
2. Edifici speciali civili costruiti anteriormente al XX secolo
3. Case di originario impianto rurale inserite nel nucleo medioevale, impostate su lotto preordinato, esterne alle mura
4. Case in linea di impianto medievale e riplasmazioni ottocentesche
5. Ville e palazzi con parco e giardino
6. Palazzotti e case di pregio
7. Case di villeggiatura
8. Edifici di nuovo impianto coerenti con il tessuto storico
9. Edifici di nuovo impianto non coerenti con il tessuto storico
10. Bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il tessuto del Centro Storico

7.2 Prescrizioni operative

7.2.1 Edifici religiosi costruiti anteriormente al XX secolo

- 1 Sono gli edifici destinati, o permanentemente adattati, ad attività religiose.

7.2.1.1 Chiese

- 1 Tra i tipi di intervento è ammesso il solo restauro conservativo statico ed architettonico.
- 2 La destinazione naturale di questi edifici è quella religiosa o, in mancanza, quella museale e per attività culturali.

7.2.1.2 Conventi, scuole religiose, collegi

- 1 Questi edifici sono soggetti a restauro e risanamento conservativo, con possibilità di interventi di adeguamento funzionale con l'inserimento di impianti e con modifiche distributive necessarie per la funzionalità degli edifici.
Sono comunque obbligatori, in caso d'intervento, il restauro, la conservazione o il ripristino dell'integrità dei fronti esterni.
- 2 Nel caso vengano a mancare le destinazioni in atto, qualora si tratti di edifici insistenti su aree calcolate ai fini della verifica degli standard a servizi, sono possibili destinazioni di interesse comune; negli altri casi sono possibili attività ricettive e attività del settore terziario (limitatamente a ristorante e bar, uffici, direzionalità) di cui agli art. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 e 3.5.1, 3.5.4, 3.5.5.

7.2.2 Edifici speciali civili costruiti anteriormente al XX secolo

- 1 Questi edifici sono soggetti a restauro e risanamento conservativo, con possibilità di interventi di adeguamento funzionale con l'inserimento di impianti e con modifiche distributive necessarie per la funzionalità degli edifici.
Sono comunque obbligatori, in caso d'intervento, il restauro, la conservazione o il ripristino dell'integrità dei fronti esterni.
- 2 Poiché si tratta di edifici insistenti su aree computate ai fini della verifica degli standard di servizi pubblici, sono confermate le destinazioni in atto, con possibilità di trasformazione nell'ambito delle destinazioni di cui all'art. 3.6.

7.2.3 Case di originario impianto rurale

- 1 a) inserite nel nucleo medioevale.

Sono complessi edilizi, originariamente organizzati intorno ad una corte comune con un accesso carraio.

b) impostate su lotto preordinato.

Insistono sui lotti oggetto dell'espansione del XV secolo, di norma aggregate intorno a corti di modeste dimensioni.

c) esterne alle mura.

Costituiscono gli insediamenti rurali aggregatisi al concentrico successivamente al XVI secolo.

2 Per tali edifici sono ammessi interventi manutentivi e di ristrutturazione di tipo A e B, secondo le indicazioni contenute nella Tavola 4, con la conservazione degli elementi tipologici e formali originari; è comunque obbligatorio il mantenimento degli androni carrai e della continuità degli spazi aperti interni, con divieto di realizzare recinzioni stabili (sono ammesse unicamente separazioni con utilizzo di elementi vegetali).

3 Oltre alle destinazioni residenziali (art. 3.2), sono ammesse le eventuali destinazioni commerciali e di artigianato di servizio alle persone (art. 3.5.1, 3.5.4) sia ai piani terra che ai primi piani (che devono essere direttamente collegati con i piani terra a formare un'unica unità immobiliare).

7.2.4 Case in linea di impianto medievale e riplasmazioni ottocentesche

1 In queste classi tipologiche gli interventi manutentivi e di ristrutturazione indicati nella Tavola 4, devono rigorosamente rispettare le caratteristiche delle facciate e degli apparati decorativi esistenti.

2 Oltre alle destinazioni residenziali (art. 3.2), in tali edifici è possibile destinare ad attività commerciale o ad esercizi pubblici, i piani terra ed i primi piani (art. 3.5.1), che devono essere collegati direttamente con i piani terra, a formare un'unica unità immobiliare. Sono comunque ammessi anche studi professionali, uffici privati ecc. (art. 3.5.4).

7.2.5 Ville e palazzi con parco e giardino

1 Sono in genere soggette ad interventi manutentivi, di restauro e risanamento, come indicato nella Tavola 4; è ammessa la possibilità di interventi di adeguamento funzionale con l'inserimento di impianti e con modifiche distributive necessarie per la funzionalità degli edifici. Obbligo di mantenimento e tutela dei parchi e giardini, con divieto di suddivisione.

2 Oltre che a funzioni residenziali (art. 3.2) possono essere destinati ad attività ricettive e alle attività del settore terziario (commercio, uffici, direzionalità) di cui agli artt. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 e 3.5.1, 3.5.4, 3.5.5.

7.2.6 Palazzotti e case di pregio

1 Oltre agli interventi manutentivi, di restauro e risanamento sono possibili ristrutturazioni di tipo A, con la conservazione degli elementi tipologici e formali originari e con il rispetto delle caratteristiche delle facciate e degli apparati decorativi esistenti. E' fatto divieto di suddivisione degli spazi aperti nei quali devono essere mantenute e ripristinate le essenze arboree preesistenti.

2 Oltre che a funzioni residenziali (art. 3.2) possono essere destinati ad attività ricettive e alle attività del settore terziario (commercio, uffici, direzionalità) di cui agli artt. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 e 3.5.1, 3.5.4, 3.5.5.

7.2.7 Case di villeggiatura

1 Sono ammessi interventi manutentivi e di ristrutturazione, come indicato nella Tavola 4, con la conservazione degli elementi tipologici e formali originari e il rispetto delle caratteristiche delle facciate e degli apparati decorativi esistenti. E' fatto divieto di suddivisione degli spazi aperti nei quali devono essere mantenute e ripristinate le essenze arboree preesistenti.

- 2 Oltre che a funzioni residenziali (art. 3.2) possono essere destinati ad attività ricettive e alle attività del settore terziario (commercio, uffici, direzionalità) di cui agli artt. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 e 3.5.1, 3.5.4, 3.5.5.

7.2.8 Edifici di nuovo impianto coerenti con il tessuto storico

- 1 Sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti per il Centro Storico che rispettino e valorizzino le caratteristiche storiche dell'intorno costruito; attento uso di materiali e forme tali da ridurre al minimo il contrasto con il tessuto storico.

7.2.9 Edifici di nuovo impianto non coerenti con il tessuto storico

- 1 Auspicabili demolizione e ripristino, comunque gli interventi anche se di ristrutturazione o manutenzione devono tendere a ridurre al minimo il contrasto con il tessuto storico.

7.2.10 Bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il tessuto del Centro Storico

Per tali edifici si fa riferimento integrale all'art. 4.7 delle presenti Norme, che si riporta di seguito.

- 1 Sono edifici non coerenti con il tessuto esistente del Centro Storico, privi di valore storico ambientale e dei quali può rendersi opportuna la demolizione.
- 2 La ricostruzione di tali edifici è possibile nel rispetto della quantità di superficie coperta preesistente, ad un piano fuori terra, (con un massimo di mt. 3,00 al filo gronda), con destinazione ad autorimesse, accessori o pertinenze delle abitazioni o delle attività presenti.
Tali interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti ai caratteri delle finiture esterne, materiali e colori nel Centro Storico (punto 7.3 del titolo 7).
Il progetto di demolizione e ricostruzione dovrà evidenziare, in appositi elaborati tecnico-grafici almeno in scala 1:200, la necessaria congruenza rispetto ad un ambito urbano più vasto esteso almeno ad un'intera corte.
- 3 E' prescritto l'uso di materiali tradizionali nel ripristino e sistemazione dell'area risultante dalle demolizioni per quanto riguarda pavimentazioni, marciapiedi, canali di scolo dell'acqua, recinzioni, affacci di edifici contermini, ecc.
Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate a verde privato e parcheggio a meno di una espressa destinazione a spazio pubblico nelle tavole di P.R.G.C. in scala 1:1000.
E' ammessa la demolizione (senza ricostruzione) delle cabine elettriche, anche in assenza di indicazioni grafiche nella Tavola 4.

7.3 Norme sulle caratteristiche tipologiche e costruttive

- 1 Tutti gli interventi da realizzarsi nel Centro Storico devono tendere al corretto inserimento nell'ambiente circostante ed in particolare al rispetto ed al ripristino delle caratteristiche originarie dell'edificio su cui si interviene; a tal fine occorre usare tipologie, materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale:
- coperture in coppi curvi piemontesi realizzati a stampo;
 - passafuori o cassonetti perlinati in legno verniciato con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e traslucide), ovvero cornicioni sagomati; canali di gronda e pluviali in lamiera zincata o rame a sezione tonda;
 - intonaci esterni eseguiti secondo la tecnica originaria, (con esclusione di intonaci granulati, graffiati, ecc.), in colori idonei, corrispondenti ad eventuali resti di colorazione originale e, comunque dopo apposita campionatura in loco, verificata dall'ufficio tecnico comunale;
 - cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiati con tonalità armonizzata con il colore della facciata;
 - serramenti ed oscuramenti (ante interne, gelosie, ecc.) in legno verniciato a biacca o con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e traslucide) a specchiature;

- davanzali, stipiti e soglie in pietra naturale a spacco o con altri materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio;
- le zoccolature degli edifici e dei muri di recinzione potranno essere in lastre in pietra naturale a tutta altezza o in intonaco, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso;
- portoni d'ingresso e chiusura di autorimesse in legno verniciato a biacca o con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e traslucide), con lavorazione a doghe o pannelli pieni;
- cancellate di accesso alle corti, ringhiere ed inferriate in tondino di ferro con bacchette a sezione piena o in ferro battuto a semplici elementi;
- solette, mensole di balconi e scale esterne devono essere in pietra naturale o in legno;
- pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque, ecc. in materiale tradizionale come: cotto, ciottoli, cubetti di porfido, lastre di pietra squadrata, ecc. Nei cortili interni sono ammesse anche pavimentazioni con autobloccanti, previa campionatura di tipi e colori;
- le decorazioni devono essere mantenute e ripristinate;
- gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture, contatori, scatole di derivazione, ecc.) non sono, di regola, ammessi in facciata (fatti salvi i casi particolari, da documentare, per i quali devono essere concordati con gli uffici tecnici posizione e caratteristiche specifiche); in particolare, per i vani contatori e le scatole di derivazione è obbligatorio l'incasso totale con sportelli a raso parete, rivestiti con lo stesso materiale della facciata in cui sono collocati;
- le cortine verso via (facciate piene o muri di recinzione) devono comunque essere mantenute con le loro caratteristiche;
- non è ammesso modificare le quote altimetriche dei cortili.

7.4 Norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione di insegne e vetrine

- 1 E' prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo storico ancora esistenti, prospicienti a spazi pubblici o da questi visibili, quali ad esempio insegne, vetrine, lampioni, decorazioni musive, cancellate, ecc.
Le vetrine, le insegne e i corpi illuminanti dovranno essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici.
- 2 Le aperture e le vetrine dei negozi dovranno essere mantenute nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno cioè superare in altezza l'imposta della volta o del solaio interno ed in larghezza la dimensione del vano.
I materiali ammessi sono: legno verniciato a biacca o con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e traslucide), ferro o alluminio (non anodizzato) verniciati a smalto con sezioni curve di tipo tradizionale; sono inoltre ammesse specchiature senza telaio.
Oltre all'uso dei cristalli antisfondamento, che non necessitano di protezione, sono ammesse saracinesche a maglie (con cassonetti interni o, se a scorrimento laterale, con incasso nelle spallette in muratura).
- 3 Le insegne dovranno essere sistemate nella luce delle aperture, non sporgere rispetto al filo degli stipiti e dell'architrave, avere un'altezza massima di cm. 50; quando sono poste sul paramento murario dovranno avere lunghezza non superiore alla luce dell'apertura, una sporgenza dal muro non superiore a cm. 2, una altezza massima di cm. 50 e non possono essere luminose.
- 4 Sono in ogni caso da rispettarsi le norme del vigente Piano Generale degli Impianti pubblicitari (P.G.I.P.)

7.5 Interventi di scavo e sbancamento

- 1 Tutti gli interventi che comportino scavi o sbancamenti del suolo dovranno essere comunicati, prima dell'inizio lavori, alla Soprintendenza Archeologica.

8. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI

- 1 In questo titolo sono trattati le aree, gli edifici con relative aree di pertinenza e i beni, che per le loro caratteristiche culturali ed ambientali, richiedono particolare attenzione e specifiche Norme di intervento.
Il numero fra parentesi (n), seguente taluni edifici, rimanda alle schede dell'Allegato tecnico B4.

8.1 Aree di pregio paesistico

- 1 Sono comprese in questo titolo le porzioni di territorio già definite di valore culturale - ambientale, attraverso provvedimenti amministrativi o legislativi, statali o regionali e da questi disciplinate.
 - a) Zona adiacente al Castello, vincolata ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – art. 139 (D.M. 12/11/52 ai sensi della legge n.1497/39)
 - b) Area attrezzata della Collina di Rivoli (L.R. n. 25/84)
 - c) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico (L. n. 431/85; L.R. n. 20/89).
- 2 La zona della collina di Rivoli è assoggettata alla redazione di Piano Paesistico di competenza regionale o provinciale ai sensi dell'art. 12 del Piano Territoriale Regionale.

8.2 Edifici di interesse storico – artistico

- 1 Appartengono a questo insieme gli edifici e le relative aree di pertinenza compresi negli elenchi di cui al D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – art. 2 (L. n.1089/39) - gruppo a) e quelli di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G.C. - gruppi b), c).
Gli edifici e le relative aree di pertinenza, sono individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n.56/77 comma 4 a), e quindi sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo (secondo le prescrizioni di cui al comma 8 art. 24 L.R. n.56/77).
 - a) Edifici vincolati con Decreto ex L. n.1089/39

Castello	
Ex Convento dei Domenicani	Via alla Parrocchia
Campanile e Chiesa Collegiata di S. Maria della Stella	Via alla Parrocchia
Campanile dell'Antica Collegiata	Via al Castello
Campanile di S. Martino	Via S. Martino
Campanile di S. Martino ai Campi	
Campanile di S. Salvatore	Viale I Maggio, 58-60
Torre della Filatura Gorrena	Via al Castello
Palazzo Piozzo di Rosignano	Via Rombò
Casa Crosazzo	Via Piol
Casa detta del Conte Verde	Via Piol
Villa Cavalli d'Olivola	Via Piol
Cappella (padiglione nel parco) di Villa Cane d'Ussol	Via Capra
Villa Antonielli	Vicolo Antonielli

Villa Falzone	(36)	Via Colli, 6 / C.so Francia, 22
b) Edifici pubblici o di Enti legalmente riconosciuti (D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – art. 5)		
Chiesa di S. Croce		Via S. Croce
Chiesa S. Bartolomeo		Piazza S. Bartolomeo
Chiesa di S. Martino		Via S. Martino
Chiesa della Croce dorata		C.so Francia
Chiesa della Madonna delle Grazie ai Tetti Neirotti	(25)	Via S. Maria, 3/5
ex Convento del Carmine e Chiesa S. Rocco		Piazza S. Rocco
Cappella S. Rocchetto		Via Piol
Cappella S. Lorenzo		Via Partigiani - Via Garavella
Cappella Beato Neirotti		Via Querro
Cappella S. Grato		Parco S. Grato
Antico Municipio		Piazza Matteotti
Ospizio Capello		
Istituti Salotto e Fiorito		Piazza Bollani
Asilo Infantile		Via Arnaud
Collegio S. Giuseppe	(30)	C.so Francia, 15
Casa del Sole	(32)	Via Nuvoli, 12
Biblioteca e Parco Salvemini		Corso Susa, 130
Mattatoio	(58)	Via Rosta, 23
Villa Melano		Via Melano
Villa Cane d'Ussol		Via Capra
Lavatoio		Via Grandi
Lavatoio		Via Monte Grappa
c) Edifici privati		
Cappella Madonna del Rosario	(12)	Via Bruere, 261
Cappella S. Maria	(29)	St. Vicinale di S. Maria
Cappella dei Trinitari	(59)	Via 25 Aprile, 89
Cappella S. Paolo	(69)	Via Monte Cimone
Cappella della Cascina Pozzetto	(70)	Via Pozzetto, 49
Villa Mater		Piazza S. Bartolomeo
Villa Jona		Via S. Martino
Villa Arnaud		Via Arnaud
Palazzo Piolti		Piazza Garibaldi
Villa Guasco di Bisio		Via S. Martino
Villa Colla		Via Colla
Palazzo Mina		Via Roma
Palazzo Fiorito		Via al Castello
Villa Ada	(31)	Viale Perugia, 8
Villa Leumann	(39)	Viale I Maggio, 58
Villa Filippi	(43)	Corso Francia, 94 bis
Villa Donisotti	(50)	Via Roma, 104 e Redipuglia, 13
Villa Mollino	(51)	Corso Francia, 70/C.so Einaudi
Villa Peyrot	(71)	Viale Perugia, 10
Cascina Ansaldo	(2)	Via Giustizie, 8
Cascinotto Miscarlino	(8)	Via Macallè
Cascina Marcia (edifici padronali con cappella)	(13)	Via Bruere, 112

- 2 Le destinazioni d'uso, i tipi e le condizioni di intervento relative agli edifici nel Centro Storico sono puntualmente indicate nella Tavola 4 e al titolo 7 delle presenti Norme di Attuazione.

8.3 Aree e beni di interesse storico – documentario

- 1 Gli edifici ed i manufatti sotto elencati con le relative aree di pertinenza sono individuati dal P.R.G.C., per i loro aspetti di interesse culturale.

a) Cascine

Cascina PESSIVA	(1)	Str. Rosta, 158
Cascina POMIGLIO	(5)	Strada Pioi, 4
Cascina ANTONIELLI	(7)	Strada S. Giorgio, 3
Cascina PARACCA	(14)	Via Acqui, 32/34 e Via Pavia, 62
Cascina CAPUCCIO	(16)	Via Rossano, 1
Cascine VEILUA/ROGGERO	(17)	Via Rivalta, 89/a e 91
Cascina VIOLINO	(18)	Strada Rivalta, 200
Cascina PITTARA	(20)	Strada Monsagnasco, 60
Cascina SCOLA	(21)	Strada Monsagnasco, 10
Cascina ROSSANO	(22)	Strada Villarbasse, 93
Cascina RICCA	(67)	Via Oropa, 11
Cascina MARCIA (edifici agricoli e rustici)	(13)	Via Bruere, 112
Cascina BREMONT	(3)	Strada Giraud, 113-115
Cascina POZZETTO	(4)	Via Pozzetto, 49
Cascina ROGGERO	(6)	Strada Pioi, 18-22
Cascina GENERALA	(9)	Via Alpi Graie, 82
Cascina BOGIATTI/MONGIOJE	(10)	Via Neirotti 26 St. Paverano, 51-53-55
Cascina ROLLE	(11)	Via Bruere, 272/4/9 e 269
Cascina RUSCIAS/dei FRATI	(15)	Via Molinetti, 97/91
Cascina REGIS	(19)	Strada Appennini, 60
Villa TOSCANELLI	(27)	Via Saluzzo, 24

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

1. attività agricole (art. 3.1)
2. attività residenziali (art. 3.2)

Nel caso di cambio di destinazione rispetto all'uso agricolo, è prescritto l'allacciamento alle opere di urbanizzazione.

I tipi di intervento ammessi sono:

1. Interventi manutentivi (art. 4.1)
2. Restauro e risanamento conservativo (art. 4.2.2)
3. Ristrutturazione edilizia di tipo A e B (art. 4.3)
4. Interventi di demolizione di bassi fabbricati e di tettoie non coerenti con il tessuto del Centro Storico o dei complessi di interesse culturale ed ambientale (art. 4.7)

b) Evidenze culturali

Ex Istituto degli Artigianelli	(24)	Via Bruere, 215/219
Collegio S. Giuseppe Casa del Cappellano	(64)	C. Francia, 15
Collegio S. Giuseppe Casa del Giardinere	(65)	C. Francia, 15
Casa del Sole Portineria	(33)	Via Nuvoli, 12
Casa del Sole Segreteria	(34)	Via Nuvoli, 12
Mulino Barca	(26)	

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Ex Istituto Artigianelli (24), si fa riferimento alla Scheda Normativa (**Fac5**),
 Collegio S. Giuseppe (64/65), confermate destinazioni d'uso in atto, Scheda Normativa(**Fac 2**),
 Casa del Sole (33/34), confermate destinazioni d'uso in atto, Scheda Normativa(**4 AC**
 Mulino Barca (26), si fa riferimento alla Scheda Normativa (**ra 2**).

I tipi di intervento ammessi sono:

1. Interventi manutentivi (art. 4.1)
2. Restauro e risanamento conservativo (art. 4.2)
3. Ristrutturazione edilizia di tipo A e B (art. 4.3)

c) Ville

Villa CANTAGRILLO	(23)		Via Fossati, 5
Villa GIOVANNINI	(28)		Via Chieri, 5
Villa CAROLINA	(35)		Viale Simondetti, 1
Villa MAGGIORA	(37)		Via Cuneo, 5
Villa EDERA	(38)		Via Cuneo, 3
Veranda di VILLA LEUMANN	(40)		Viale I Maggio, 58
Villa SANVIDO	(41)		Corso Francia, 86
Villa BERTOLOTTO	(42)		Corso Francia, 88
Villa ADA	(44)		Via Gioia, 2
Villa ELISA	(46)		Viale Simondetti, 3
Villino SIMONDETTI	(47)		Viale Simondetti, 5
Villa RAMELLA	(48)		Viale Simondetti, 7 o Str. Mongioie 35
Villa FERRERO	(49)		C.so 25 Aprile
Villa Mollino Portineria	(52)		Corso Francia, 70/C.so Einaudi
Villino DELLE ROSE	(53)		Piazza P.Eugenio, 4
Villa ROSA	(54)		Piazza P.Eugenio, 10
Villa LANZETTI	(55)		Piazza P. Eugenio, 6 e 8
Villa ALLAMANO	(56)		Via I° Maggio, 3
Villa MARINI		(57)	Via Fossati, 1
Villa DURBIANO	(60)		Via Don Murialdo, 3
Villa VITTORIA	(61)		Via Vecco, 31
Villa VECCO	(62)		Via Vecco, 33
Villa BIANCO		(63)	Via I° Maggio, 31
Villa MALNATO	(66)		Via Don Murialdo, 6 e 4 bis
Villa CASALEGNO	(68)		Via Vecco, 29

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

1. attività residenziali (art. 3.1)
2. attività ricettive (artt. 3.3.1/2/3)
3. attività del settore terziario (artt. 3.5.4.1/3.5.5)

I tipi di intervento ammessi sono:

1. Interventi manutentivi (art. 4.1)
2. Restauro e risanamento conservativo (art. 4.2)
3. Ristrutturazione edilizia di tipo A e B (art. 4.3).

Le ville al di fuori del Centro Storico, segnalate col numero tra parentesi (n), sono raggruppate nei seguenti comparti urbani unitari di interesse paesistico.

Ogni intervento relativo ai seguenti edifici dovrà essere ricondotto a valutazioni estese al comparto urbano di appartenenza.

comparto A (23, 57);

comparto B (31, 35, 46, 47, 48, 71);

comparto C (36, 56, 60);
comparto D (37, 38, 39, 40, con Villa Soave e relative aree di pertinenza fino alla via Cuneo);
comparto E (41, 42, 43, 51, 52);
comparto F (53, 54, 55, 66);
comparto G (61, 62, 68, con Villa di via Vecco 32 e relative aree di pertinenza);
comparto H (63, con parco e contigua area verde con rustici sino alla via Tasso).

d) Testimonianze minori

Casa GIRO'	
Complesso residenziale	Via Trieste, 20
Casa MINOLA	Via 24 maggio, 2
Villa	Via 25 Aprile, 44
Casa RUFFONI	Via 25 Aprile, 36
Casa GRAFFI	Via Piave, 30 - 32
Villa	Via Montelimar, 14
Casa FRANCESCHETTI	

Sono ammessi le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti nelle Schede Normative dell'Area Normativa di appartenenza.

e) Complessi cimiteriali

f) Cappelle votive, piloni, lapidi, affreschi, ecc.

g) Massi erratici:
via Rombò/via Bioletto
via Arnaud/via Piol
via Garavella
vicolo Fantino
via Pavia
ecc...

Per quanto riguarda i massi erratici è fatto divieto di ogni loro alterazione o mascheramento.

8.4 Condizioni di intervento per le cascine, le evidenze culturali, le ville (art. 8.3)

- 1 Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni (codificate con lettere da A a Q), all'interno di ognuno dei tipi di intervento ammessi per gli edifici.
- 2 Cascine:
Per le cascine, nelle quali sia in atto l'attività agricola, è ammessa la costruzione di nuove strutture da realizzarsi con tipologie rispondenti alle esigenze d'uso e alle prescrizioni emanate dagli Enti preposti.
Gli interventi edilizi, oltre a rispondere alle prescrizioni del comma 10 dell'art. 6.1, dovranno inserirsi correttamente nel contesto ambientale secondo parametri di valutazione riferiti alla densità delle strutture, ai materiali, alle finiture ed ai colori utilizzati.

A. Obbligo di conservazione integrale dello scenario ambientale esistente.

B. Obbligo di indagine storica e patrimoniale.

C. Obbligo di progetto unitario esteso all'intero complesso (edifici ed aree di pertinenza) per

interventi superiori alla manutenzione straordinaria.

D. Conservazione formale del complesso con il mantenimento delle masse e delle superfici perimetrali esterne.

E. Mantenimento della tessitura delle facciate (non per il punto **L** seguente).

F. Uso di tecniche costruttive e di elementi tipologici originari.

G. Uso di materiali da costruzione tipici originari.

H. Uso di coperture in coppi vecchi, gronde con passafuori in legno e sottocoppi in vista, cornicioni lavorati, canali in rame a sezione tonda, inferriate e ringhiere a sezione piena e disegno elementare, balconi con solette e mensole in legno o pietra.

I. Esclusione di uso del cemento armato a vista, rivestimenti ceramici o lapidei, aperture fuori scala o di taglio moderno.

L. Possibilità di chiusura di porticati con pareti anche vetrate in posizione arretrata rispetto alle strutture verticali di facciata che consentano di conservare la tramatura della facciata stessa.

M. Eliminazione delle superfetazioni.

N. Valorizzazione dell'alberatura di pregio e eliminazione delle essenze infestanti.

O. Nel caso di interventi nel sottosuolo, obbligo di rilievo delle alberature esistenti e analisi degli apparati radicali al fine di mantenere e valorizzare il parco.

P. Si richiamano i vincoli idrogeologico e paesaggistico.

3

Evidenze culturali

A. Obbligo di conservazione integrale dello scenario ambientale esistente.

B. Obbligo di indagine storica e patrimoniale.

C. Obbligo di progetto unitario esteso all'intero complesso (edifici ed aree di pertinenza).

D. Conservazione formale del complesso con il mantenimento delle masse e delle superfici perimetrali esterne.

E. Mantenimento della tessitura delle facciate.

F. Uso di tecniche costruttive e di elementi tipologici originari.

G. Uso di materiali da costruzione tipici originari.

M. Eliminazione delle superfetazioni.

N. Valorizzazione dell'alberatura di pregio e eliminazione delle essenze infestanti.

O. Nel caso di interventi nel sottosuolo, obbligo di rilievo delle alberature esistenti e analisi degli apparati radicali al fine di mantenere e valorizzare il parco.

Q. Per interventi di ristrutturazione o riconversione con ampliamenti o sostituzioni edilizie è richiesto un Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area di pertinenza.

4

Ville

A. Obbligo di conservazione integrale dello scenario ambientale esistente.

C. Obbligo di progetto unitario esteso all'intero complesso (edifici ed aree di pertinenza).

D. Conservazione formale del complesso con il mantenimento delle masse e delle superfici perimetrali esterne.

E. Mantenimento della tessitura delle facciate.

F. Uso di tecniche costruttive e di elementi tipologici originari.

N. Valorizzazione dell'alberatura di pregio e eliminazione delle essenze infestanti.

O. Nel caso di interventi nel sottosuolo, obbligo di rilievo delle alberature esistenti e analisi degli apparati radicali al fine di mantenere e valorizzare il parco.

9. VIABILITA'

9.1 Aree destinate alla circolazione

- 1 Le Tavole di P.R.G.C. riportano i tracciati delle strade esistenti e previste sul territorio comunale; nelle Tavole in scala 1:2000 è precisata la larghezza delle sedi stradali previste dal P.R.G.C.
- 2 Nell'ambito degli interventi oggetto di Piani Esecutivi, potranno essere previste opere di viabilità secondaria destinate sia al traffico pedonale che al traffico veicolare, anche se non indicate dalle Tavole di P.R.G.C.
- 3 Le caratteristiche tecniche delle strade pubbliche e private comprese nei Piani Esecutivi non previste dalle Tavole di P.R.G.C. devono essere determinate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia degli edifici e degli impianti cui debbono servire.
- 4 Le nuove strade veicolari pubbliche e private non espressamente indicate nelle apposite Tavole, devono avere una sezione minima utile fra le recinzioni di mt. 6,00.
- 5 Per le strade pedonali, la sezione utile non può essere mai inferiore a mt. 3,00.
- 6 Tutte le strade a fondo cieco di sezione utile inferiore a mt. 14,00 devono terminare con una piazzuola in cui possa inscrivere almeno un cerchio di mt. 14,00 di diametro, o con uno spazio di manovra idoneo all'inversione di marcia.
- 7 Quando la lunghezza delle strade superi i mt. 100,00 se necessari in rapporto all'intensità di traffico, devono essere previsti opportuni slarghi, per la sosta e la svolta dei veicoli, distanti tra loro non più di mt. 80,00.
- 8 E' ammessa la sezione minima di mt. 4,00 nel caso delle strade private a fondo cieco al servizio di non più di cinque accessi carrai.
- 9 I progetti esecutivi delle strade possono modificarne il tracciato, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C., con uno spostamento degli assi non superiori al 50% della sezione stradale indicata nelle Tavole di P.R.G.C.
- 10 In attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G.C., gli edifici esistenti su sedimi stradali in progetto possono essere sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico - funzionale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, previa presentazione di atto di impegno a non richiedere il maggior valore derivante dall'intervento, in caso di esproprio.
Alle stesse condizioni è consentita la costruzione di nuove recinzioni.
- 11 L'edificazione con permesso di costruire è subordinata all'esistenza di accessibilità del lotto da strade che corrispondano ai requisiti disposti dal presente articolo.

9.2 Fasce di rispetto stradale e relativi arretramenti degli edifici

- 1 Le Tavole del P.R.G.C. individuano graficamente e con quote, le fasce di rispetto stradali.
- 2 Per tutte le strade, per le quali non siano individuate le fasce di rispetto, valgono le seguenti condizioni :
 - a. nelle aree di tipo **R** ed **I** i nuovi edifici, le ricostruzioni e gli ampliamenti non devono superare gli allineamenti prevalenti degli edifici esistenti;
 - b. nelle altre aree, per le strade vicinali di larghezza fino a mt 6, l'arretramento minimo è di mt. 10,00 per lato.

Tali condizioni non si applicano nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti.

- 3 Sono ammessi arretramenti degli edifici inferiori a quelle indicate nelle Tavole, nel caso di edifici che formino oggetto di Piano Esecutivo.
Per quanto non definito dalle presenti N.d.A. si richiamano i disposti del Codice della Strada (D.L. 285/92, D.L. 360/93 e relativo regolamento D.P.R. 495/92 e D.P.R. 147/93) e del D.M. 2/4/68 n°1444.
Per il centro storico valgono i fili esistenti, a meno di specifiche indicazioni della Tavola in scala 1:1000.

9.3 Sistemazione delle fasce di rispetto stradale

- 1 Le aree comprese fra i cigli delle strade esistenti o di progetto di P.R.G.C. e le linee di arretramento degli edifici, suscettibili di occupazione rispettivamente per la formazione e per l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, possono essere recintate dai proprietari, rispettando le norme di R.I.E. Tutti gli accessi alle proprietà devono essere arretrati di mt. 4 rispetto al filo strada, salvo che nel Centro Storico o nel caso di strade secondarie ove la norma può essere garantita con apertura dotata di comando a distanza.
- 2 Le suddette aree, con esclusione di quelle poste in corrispondenza agli incroci e biforcazioni, con particolare riferimento a quelle di cui all'articolo 5 del D.M. 1° aprile 1968 n° 1404, potranno essere utilizzate dai proprietari per i seguenti scopi:
 - formazione di parcheggi di superficie conteggiabili ai fini dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n° 765 e conteggiabili in sede di piano urbanistico esecutivo ai fini dell'articolo 3, comma d) del D.M. 2/4/1968 n° 1444;
 - formazione di verde privato o consortile, conteggiabile ai fini di quanto prescritto nelle presenti norme;
 - pergolati e superfici attrezzate per il gioco, ricreative o simili;
 - opere di urbanizzazione primaria e cabine elettriche con opportuni arretramenti in funzione della sicurezza della circolazione;
 - impianti di distribuzione dei carburanti a titolo temporaneo, attrezzature al servizio della circolazione e tutti gli altri manufatti di cui alla circolare del Ministero dei LL.PP. n°5980 del 30/12/1970;
 - rampa di accesso alle autorimesse, con un tratto piano di almeno mt. 4,00 verso strada;
 - intercapedini di larghezza non superiore a mt. 1,00 con atto di vincolo a non richiedere maggior valore in caso di esproprio;
 - costruzioni interrato ad almeno mt. 2,00 dal ciglio stradale, esclusivamente nelle aree **R**, con atto di vincolo a non richiedere maggior valore in caso di esproprio.

- 3 Per i fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sistemazioni igieniche e tecniche e di ampliamento di superficie lorda non superiore al 20% della preesistente (ivi compresa quella eventualmente da demolire per la realizzazione della prevista infrastruttura) e nel rispetto delle altre norme di P.R.G.C. Gli ampliamenti, nel caso in cui non possano essere localizzati sul lato opposto all'infrastruttura da salvaguardare, potranno essere realizzati in proseguimento dell'edificio esistente, a condizione che risultino mantenute sufficienti condizioni di sicurezza nell'uso dell'infrastruttura stessa.
- Nelle aree di tipo **R** ed **I** di cui agli artt. 1.3.1 e 1.3.4 può essere autorizzata, a titolo temporaneo, nel sottosuolo delle fasce di rispetto, la realizzazione di impianti tecnici ed autorimesse.
- Nelle aree di tipo **I** è ammessa, a titolo temporaneo, la realizzazione di guardiole per la sorveglianza degli accessi, a condizione che risultino mantenute sufficienti condizioni di sicurezza nell'uso della viabilità pubblica veicolare.
- Per quanto non esplicitamente compreso nel presente articolo e per tutti i tipi di fasce di rispetto si fa riferimento alla legislazione vigente.

9.4 Installazioni al servizio della circolazione

- 1 Le installazioni destinate ad attività al servizio della circolazione quali:
- 1) impianti di distribuzione dei carburanti;
 - 2) attrezzature di ristoro per gli utenti delle strade, attrezzature di autolavaggio e locali di vendita per prodotti vari, annessi agli impianti di cui sopra;
- sono ammesse nelle aree indicate dalla cartografia di Piano (Tavola 3 - Sviluppi del P.R.G.C. relativi a tutto il territorio comunale - 1:2.000) per la rilocalizzazione di impianti esistenti, in conformità alla delibera C.C. 26/03/1998 n° 77, che recepisce i contenuti del D.L. 11/02/1998 n° 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti".
- In sede di progetto dovranno essere effettuate valutazioni di tipo ambientale circa l'inserimento delle installazioni nel territorio; tali valutazioni dovranno essere fatte in sede di Commissione Igienico Edilizia, come previsto all'art. 5.6.
- Le aree a servizi previste dal P.R.G.C., attualmente occupate da distributori di carburante, riacquistano la destinazione a servizi, nel caso di rilocalizzazione dell'impianto.

9.5 Aree per la riqualificazione ambientale delle grandi infrastrutture viarie (s)

- 1 Tali aree sono normate all'art. 6.5 delle presenti Norme di Attuazione e relative Schede di Area normativa.

10. NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

10.1 Decoro dell'ambiente urbano

- 1 Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.
- 2 Le aree inedificate e non adibite ad usi agricoli vanno tenute sgombre da materiali di ogni onere; non vi è ammesso alcun tipo di deposito.
- 3 Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

- 4 Per il miglioramento dell'ambiente in presenza di muri ciechi, il Piano Esecutivo, tramite il quale è trasferita la capacità edificatoria, potrà modificare, qualora necessario, gli eventuali arretramenti previsti dal ciglio strada, il limite di altezza massima, l'Indice di densità fondiaria degli edifici (art. 2.6) indicati nelle Schede Normative.
Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 5.2 (trasferimento di capacità edificatoria).
- 5 Le Schede Normative prevedono, per le aree poste al confine di aree agricole, interventi di riambientazione che consisteranno nella messa a dimora, in prossimità dei confini, di alberi e siepi compatibili con le caratteristiche degli ambienti circostanti.
- 6 In caso di fabbricati con caratteristiche che necessitano di una omogenea disposizione dei mezzi pubblicitari, viene richiesto il progetto complessivo esteso all'intero edificio a cui dovranno riferirsi le singole richieste di permesso di costruire.

10.2 Tutela del verde

- 1 Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle aree residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.
- 2 In tutti i progetti per il rilascio del permesso di costruire gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.
I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di mt. 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).
- 3 L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie, poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.
- 4 In tutti i progetti per il rilascio del permesso di costruire sarà incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi), precisando la denominazione di alberi e arbusti.
- 5 Sulle aree pubbliche e di interesse generale, dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelli piantati e poi deceduti), nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria oltre ad essenze arbustive nella misura di 2 gruppi per ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria.
Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziale all'atto della costruzione dovranno essere messi a dimora essenze arboree ed arbustive secondo scelte quantitative e distributive evidenziate nelle tavole di progetto, sottoposte al parere della C.I.E. ed oggetto di permesso di costruire.
- 6 La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.
- 7 In ogni intervento edilizio che comporti la sistemazione di aree verdi in piena terra nella misura minima di mq. 1000, devono essere realizzate cisterne per la raccolta dell'acqua piovana da destinarsi all'irrigazione dell'area nella misura di 30 mc. di cisterna per ogni 1000 mq. e frazioni, di area verde in piena terra.
- 8 Dovranno in ogni caso essere seguite le prescrizioni degli artt. 5.6, 5.6.1/2/3/4/5/6.

10.3 Cave e depositi temporanei

- 1 In tutto il territorio comunale non è ammessa l'apertura di nuove cave.
La riattivazione di cave abbandonate è possibile soltanto se finalizzata alla realizzazione di un programma di recupero ambientale.
La riattivazione della cava è subordinata a permesso di costruire che potrà essere rilasciato dietro presentazione di regolare progetto di coltivazione nonché di progetto di ripristino e di ricomposizione del paesaggio naturale, entro un termine definito.
In questo caso è ammessa la realizzazione, subordinata ad autorizzazione temporanea, di impianti coperti per la prima lavorazione dei materiali di estrazione e per l'abitazione di custodi.
- 2 L'impianto di depositi temporanei di materiali di recupero è ammesso in aree con destinazione industriale.
Il progetto, da presentarsi per la richiesta di autorizzazione, dovrà prevedere: parcheggi convenientemente accessibili e con sistemazione degli accessi in modo da non interferire con il traffico locale; recinzione a protezione dell'ambiente circostante di altezza minima di mt. 2,00; modalità e garanzie di ripristino.

10.4 Orti Urbani

- 1 Sul territorio rivolese sono individuate le aree agricole At all'interno delle quali è consentita la realizzazione di spazi da destinare ad orto urbano.
Per orto urbano si intende un'area delimitata di dimensione massima di mq. 80 minimamente attrezzata ed organizzata per la coltivazione condotta dai singoli privati cittadini.
La realizzazione degli orti urbani potrà essere effettuata esclusivamente da imprenditori agricoli così come individuati e definiti dal D.lgs 18/5/2001 n° 228 che potranno successivamente dare in locazione i singoli lotti ai conduttori sopra indicati. Tale attività si configura come connessa a quella principale svolta dall'imprenditore medesimo. La responsabilità derivante dalla realizzazione e della successiva corretta conduzione del fondo da parte di terzi rimane comunque attribuita all'imprenditore agricolo che attua l'iniziativa.
- 2 Gli imprenditori agricoli realizzano gli impianti da destinare ad orto urbano convenzionandone gli usi e le modalità di gestione con l'Amministrazione comunale. Essi dovranno predisporre e presentare al Comune un progetto unitario che preveda essenzialmente:
 - Individuazione cartografica dell'area agricola destinata alla specifica funzione di orto urbano;
 - Frazionamento (non catastale) dell'area nelle singole particelle da destinare ad orto, con indicazione degli accessi, dei collegamenti con la viabilità pubblica e delle minime aree a parcheggio per gli utenti ed i conduttori degli orti;
 - Indicazione dei servizi tecnologici (fornitura di una condotta d'acqua per l'irrigazione per ogni singolo orto, eventuale linea per l'energia elettrica);
 - Schema di convenzione da stipulare con il comune che dovrà contenere, tra l'altro, l'impegno da parte dell'imprenditore a non richiedere maggiori somme di denaro in caso di esproprio dell'area per le migliorie tecniche nel frattempo apportate ai suoli oggetto d'intervento, le condizioni di utilizzo delle aree ed i canoni di locazione.
- 3 L'intera area destinata ad accogliere gli orti urbani potrà essere recintata con rete metallica plastificata sorretta da pali in ferro verniciato fissato a terra senza zoccolature di alcun genere. Tale recinzione dovrà altresì essere completamente schermata e mimetizzata mediante la messa a dimora di siepe di idonee caratteristiche. Internamente all'area non potranno essere realizzate ulteriori recinzioni ed i singoli orti potranno essere delimitati esclusivamente con siepi basse.
All'interno degli orti non è ammessa la realizzazione di alcun manufatto aggiuntivo ad eccezione di un piccolo ricovero attrezzi aventi dimensioni massime di mq. 6,00 ed altezza massima di ml. 2,40. Esso dovrà essere costruito in legno, con protezione della copertura con guaina o tegola bitumata,

preferibilmente del tipo prefabbricato. La tipologia del ricovero attrezzi dovrà comunque essere costante in tutti i singoli lotti destinati ad orto.

4 All'interno dell'orto non è consentito l'allevamento o la detenzione di animali.

5 Secondo i suddetti principi l'Amministrazione Comunale provvederà a definire gli spazi da destinare ad orto urbano sulle aree normative a servizi di sua proprietà destinate dallo strumento urbanistico a verde, e ad assegnare gli orti stessi mediante procedura di evidenza pubblica secondo le modalità stabilite negli specifici bandi.

10.5 Edifici ed attrezzature in contrasto con la destinazione di Area

1 Per gli edifici e le attrezzature esistenti alla data del 03/12/80 in contrasto con le destinazioni di area ammesse dalle presenti norme, dalle Schede di Area normativa e dalla cartografia di piano, fatto salvo quanto prescritto in modo specifico nei precedenti articoli, si applicano una tantum le seguenti norme:

a) edifici residenziali - Per gli edifici aventi destinazione residenziale sono ammesse la manutenzione straordinaria ed ordinaria, la ristrutturazione edilizia con ampliamenti eventualmente necessari per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie nella misura del 20% della superficie lorda esistente ed originariamente destinata ad abitazione. E' comunque concedibile una superficie lorda minima di 30 mq., mentre non è superabile il valore massimo di 150 mq. nel caso in cui il calcolo relativo al 20% evidenziasse valori rispettivamente minori di 33 mq. o maggiori di 150 mq. Gli ampliamenti devono essere realizzati, dove possibile, nelle strutture preesistenti, e non sono cumulabili con quelli risultanti dall'applicazione del successivo art. 10.6.

b) edifici destinati ad attività produttiva o terziaria - Per gli edifici a destinazione industriale o terziaria sorti in area impropria, che non siano nocivi o molesti, che ospitino attività produttive funzionanti alla data di adozione del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C., possono essere concessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente; a condizione che non superino i 500 mq. coperti ed in misura non superiore al 60% della superficie fondiaria, con atto di vincolo alla destinazione produttiva dell'intero edificio.

c) edifici destinati ad attività agricole - Per gli edifici destinati ad attività agricole possono essere concesse sistemazioni interne ed ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie complessiva coperta e comunque non superiore a 1000 mq. e nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di area.

d) impianti sportivi - Per gli impianti sportivi esistenti in area agricola, si conferma la destinazione d'uso, consentendo ampliamenti delle attrezzature sportive in misura non superiore al 50% dell'esistente; è ammessa la costruzione dei servizi di pertinenza e di un'abitazione con superficie lorda massima di mq. 120, ad uso del gerente o proprietario. Dovranno essere previsti parcheggi commisurati all'entità dell'utenza, in misura comunque non inferiore ad un posto macchina ogni quattro utenti.

2 Gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto dei valori ambientali e con vincolo (mediante atto registrato e trascritto) a non ulteriore edificabilità del fondo di pertinenza dell'edificio.

3 In attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G.C., gli edifici esistenti sulle aree destinate a servizi pubblici possono essere sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale anche con cambiamento di destinazione d'uso, previa presentazione di atto di impegno a non richiedere il maggior valore derivante dall'intervento, in caso di esproprio.

Alle stesse condizioni è consentita la costruzione di nuove recinzioni.

10.6 Interventi «Una Tantum»

1 Per gli edifici esistenti alla data del 3/12/80 e costituiti da non più di due unità immobiliari è ammessa, in deroga alla verifica degli indici di edificabilità, se insufficienti, la possibilità dei seguenti interventi non cumulabili tra loro:

1) per adeguamento igienico - funzionale nella misura massima di mq. 30 di superficie utile per ogni unità.

L'intervento deve realizzarsi prioritariamente con l'utilizzo di spazi parzialmente chiusi o con sopraelevazioni; qualora ciò non sia possibile possono essere realizzati ampliamenti comportanti incremento di superficie coperta a condizione che sia mantenuta in piena terra una superficie non inferiore al 20% del lotto di pertinenza dell'edificio.

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) l'edificio interessato all'intervento non sia in contrasto con la destinazione di area;
- b) non sia possibile ottenere una ristrutturazione, per finalità di miglioramento delle condizioni abitative sotto l'aspetto igienico, mediante il migliore e razionale utilizzo della superficie esistente nel rispetto delle norme di R.I.E. o della superficie ancora consentita dagli indici di P.R.G.C.;
- c) l'ampliamento sia finalizzato a migliorare i servizi od a garantire un migliore utilizzo dei locali;
- d) l'ampliamento sia collegato direttamente con l'abitazione esistente e non sia utilizzato come unità edilizia a se stante;
- e) nel Centro Storico e negli edifici segnalati al titolo 8 l'ampliamento è ammesso unicamente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti anche con modificazioni delle attuali destinazioni d'uso.

2) per la formazione di una nuova unità immobiliare residenziale, nella misura massima di mq 70 di superficie utile.

L'intervento deve realizzarsi in sopraelevazione ed è ammesso esclusivamente per gli edifici ad 1 piano fuori terra. La nuova unità realizzata in sopraelevazione non dovrà in ogni caso superare la perimetrazione della sottostante unità.

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) l'edificio interessato all'intervento non sia in contrasto con la destinazione di area;
- b) non sia possibile realizzare l'intervento mediante l'utilizzo della superficie ancora consentita dagli indici di P.R.G.C.;
- c) tali interventi non sono ammessi nel Centro Storico, nelle aree **Rca** elencate al comma 6 dell'art. 6.2.2, negli edifici al titolo 8 e nelle aree **Rt**;
- d) nel caso di edifici con più proprietà è necessario il consenso delle proprietà che non eseguono l'opera (qualora nessuna abbia il diritto esclusivo alla sopraelevazione);
- e) dovrà essere stipulato vincolo pertinenziale alla non commercializzazione, prima della scadenza dei sette anni dalla fine dei lavori;
- f) dovrà essere reperito un posto auto al servizio della nuova unità immobiliare; esso dovrà essere legato con vincolo pertinenziale, se individuato al di fuori del lotto di proprietà.

2 Gli interventi indicati ai punti 1) e 2) non sono concessi per le unità immobiliari (massimo 2) degli edifici che, in passato, abbiano usufruito dell'Una Tantum e per le opere oggetto di Condono Edilizio, regolarizzanti interi fabbricati o aumenti di superficie, in questo specifico caso, l'ampliamento Una Tantum è consentito detraendo la superficie già condonata.

3 In caso sussistano i requisiti premessi gli ampliamenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) rispetto del distacco dai confini od in caso di distacchi inferiori a mt. 5,00 consenso scritto, nelle forme di legge, dei proprietari confinanti, nel rispetto comunque delle norme di codice civile;
- b) rispetto dei vincoli di P.R.G.C. per ampliamento di sedi stradali esistenti o per nuova viabilità di P.R.G.C. Nel caso di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade valgono i disposti del

D.P.R. 26/04/93 n°147, con l'avvertenza che la quantità massima di ampliamento ammissibile risulta quella del presente articolo.

10.7 Interventi in zone a vincolo idrogeologico

- 1 Gli interventi ricadenti nelle zone a vincolo idrogeologico sono subordinati alle prescrizioni degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77.

10.8 Indici urbanistici nei servizi pubblici

- 1 I servizi sociali e le attrezzature a livello comunale di cui agli articoli 21 e 22 (purché in aree pubbliche o in diritto di superficie o di proprietà degli Enti istituzionalmente competenti) della L. R. 56/77, hanno convenzionalmente superficie lorda nulla, agli effetti della verifica degli indici urbanistici di area.
In queste aree verranno realizzati impianti ed attrezzature da parte del Comune e di Enti istituzionalmente competenti: TELECOM, ENEL, ecc. I privati potranno intervenire esclusivamente in diritto di superficie e tramite la stipulazione di una convenzione che in accordo con il Comune, stabilisca normativamente le condizioni d'uso degli impianti da realizzare.
- 2 Le coperture mobili di impianti sportivi pubblici o privati e gli impianti sportivi privati potranno essere realizzati anche in aree non a specifica destinazione, purché in diritto di superficie e tramite la stipulazione di una apposita convenzione con il Comune circa le condizioni d'uso; tali impianti dovranno disporre di parcheggi commisurati all'entità dell'utenza.
- 3 Nel caso di interventi finalizzati alla cessione in locazione di edifici per le Forze dell'Ordine i privati possono operare in regime di proprietà, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione che vincoli la destinazione e le modalità di locazione delle strutture realizzate.

10.9 Vincoli e fasce di rispetto

- 1 Nelle Tavole di Piano in scala 1:2.000 e nelle tavole in scala 1:5000 (Allegati tecnici B5), sono riportati i vincoli e le relative fasce di rispetto; per le aree su cui essi ricadono, valgono le prescrizioni di carattere urbanistico, edilizio e di salvaguardia dei rispettivi provvedimenti amministrativi e normativi.
 - a. Tutela delle zone di particolare interesse ambientale: D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – art. 146 (L. 8/8/1985 n. 431); è rappresentata in cartografia la fascia di 150 mt lungo i corsi d'acqua iscritti negli appositi elenchi (art. 1 punto c) . Le aree boscate, ancorché vincolate ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali (L. 8/8/1985 n. 431), sono ricomprese nella perimetrazione effettuata in applicazione della L.R. 3/4/1989 n. 20 e riportata al punto h) seguente.
 - b. Immobili vincolati ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – art. 2 (L. 1/6/1939 n. 1089): sono riportati in cartografia gli immobili sottoposti a tutela, anche con specifico decreto notificato.
 - c. «Servitù perpetua ed inamovibile» canale in muratura A.A.M. di Torino - Rogiti Notarili dal 1855 al 1858.
 - d. Aree di protezione della rete ferroviaria alta capacità derivate dallo Schema di Piano Territoriale Regionale (mt. 60 - ai sensi dell'art. 12 c. 1 della L.R. 56/77).
 - e. Area di protezione della rete ferroviaria (mt. 30 - ai sensi del DPR 11/7/80 n° 753).

- f. Distanza ~~d~~ rispetto degli edifici dai cavi dell'elettrodotto (Il vincolo è da intendersi come il cilindro avente come asse i cavi, che per esigenze cartografiche viene rappresentato come proiezione al suolo del cilindro stesso).
 - 130 KW; raggio mt 10 ai sensi del D.P.C.M. 23/4/1992.
 - 220 KW; raggio mt 18 ai sensi del D.P.C.M. 23/4/1992.
- g. Terreno sottoposto a vincolo idrogeologico L.R. 9/8/1989 n. 45.
- h. Terreno sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale L.R. 3/4/1989 n. 20; la carta riporta la perimetrazione individuata dal Settore Urbanistica in applicazione a tale legge (aree boscate).
- i. Vincolo ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – art. 139 (L. 29/6/1939 n. 1497 - Tutela delle bellezze naturali e panoramiche D.M. 12/11/1952); l'area individuata deriva dalla sovrapposizione della perimetrazione catastale indicata dal decreto.
- j. Istituzione dell'area attrezzata collina di Rivoli L.R. 21/5/1984 n. 25; perimetrazione ricavata dalla planimetria allegata alla legge.
- k. Delimitazione delle fasce fluviali ai sensi del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato con deliberazione n. 1 in data 11/5/1999 dal Comitato Istituzionale ed approvato con D.P.C.M. 24/05/2001. Sono riportate le fasce A, B, (B di progetto) e C individuate dalla cartografia allegata al Piano. Per gli interventi ammessi nelle rispettive fasce si fa riferimento ai contenuti delle Norme di Attuazione del P.A.I., Titolo II artt. 29, 30 e 31. In particolare ai sensi dell'art. 18 c. 2 del P.A.I. è stato effettuato uno studio della compatibilità idraulica e idrogeologica rispetto alle condizioni di dissesto presenti o potenziali, relativo agli ambiti adiacenti al fiume Dora Riparia con particolare riferimento alle aree ra1, ra2 (ex cotonificio Valle Susa e Mulino Barca vedere art. 6.5.2) Ai1(art. 6.1.1), At1(art. 6.1.2) e Fa1 (art. 6.4 comma 3).

- **Prescrizioni urbanistico - edilizie all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

- Trattati di fascia di rispetto in ambiti edificati

In tali ambiti sono unicamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di risanamento conservativo senza aumento del carico abitativo. Gli interventi urbanistici di altra natura saranno consentiti solo in presenza di soluzioni di difesa lungo il corso d'acqua, la cui efficacia dovrà essere oggetto di verifica.

- Trattati di fascia di rispetto in ambiti non edificati

Tali ambiti sono inidonei ad ospitare nuove edificazioni.

Si precisa che le fasce di rispetto individuate dalla Carta dei Vincoli, all. B5, per i corsi d'acqua presenti sulla parte collinare del territorio del Comune di Rivoli (classificata nella Carta di Sintesi della Pericolosità in classe II ai sensi della Circ. 7/LAP) sono da ritenersi, ai sensi della stessa circolare e della normativa del Piano per l'Assetto Idrogeologico, approvato con DPCM del 24/5/2001, classificate in classe IIIa, con particolare riferimento all'art. 18, 7° comma dello stesso P.A.I.

- l. Aree di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile ai sensi del D.P.R. 24/5/1988 n. 236; delimitazione ai sensi dell'art. 6 (200 mt. rispetto al punto di captazione).
Aree di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile ai sensi della D.G.R. 26/4/1995 n. 102-45194: delimitazione in zona di tutela assoluta, di rispetto ristretta ed allargata.
- L'area di salvaguardia è distinta nelle tre zone di tutela assoluta, di rispetto ristretta e di rispetto allargata, di seguito descritte. Complessivamente, nell'area di salvaguardia, è vietato

l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali; le attività esistenti sono confermate a condizione che certifichino la messa in sicurezza degli impianti e dei manufatti edilizi secondo le prescrizioni e gli standard tecnici vigenti. Per la verifica ed il controllo della sussistenza di tali adeguamenti impiantistici è individuato il competente servizio dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale (A.R.P.A.) attraverso l'attività di monitoraggio del Servizio Ambiente del Comune.

- All'interno della zona di tutela assoluta non è consentita la realizzazione di alcun manufatto.
 - All'interno della zona di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati, a qualsiasi uso destinati; sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di recupero funzionale e di adeguamento igienico sanitario, fermi restando i divieti di cui all'art. 21 comma 5 del D.Lgs. n. 152/99 e s.m.i.
 - All'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'A.R.P.A. (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale).
- m. Terreni sottoposti a vincolo cimiteriale ai sensi del T.U. Leggi Sanitarie art. 338; ricadenti in una fascia avente profondità di mt 100 misurata dal muro perimetrale del cimitero definita ai sensi dell'art. 27 c. 5 della L.R. 56/77, del D.P.R. 10/09/1990 n° 285 recante norme in materia di polizia mortuaria, della Circolare regionale 9/12/1987 n° 16/URE così come modificata ed integrata con Nota regionale n° 1867/48/767 del 17/03/1995.
- n. Fasce di rispetto stradali ai sensi del D.Lgs 285/1992 (per le fasce di rispetto all'interno dell'abitato, non indicate nelle tavole, si fa riferimento al D.M. 2/4/68 N°1444).
- o. Fascia di rispetto della discarica individuata ai sensi dell'art. 27 c. 7 della L.R 56/77 (m. 150).
- p. Fascia di rispetto fluviale individuata ai sensi art. 29 c. 1c della L.R 56/77 (m. 25 dal piede esterno degli argini maestri per fiumi arginati).
- q. Beni culturali-ambientali da salvaguardare, individuati ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 (normati al titolo 8 delle presenti Norme di Attuazione).

- 2 Tutti gli interventi dovranno essere verificati alla luce delle indicazioni riportate nell'allegato tecnico B1 «Indagine geologica e studio idrogeologico», con particolare riferimento ai contenuti della «Carta di Sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico»(allegato B1a) e al punto 4.0 della Relazione geologica illustrativa.
- Gli interventi ricadenti in zone sottoposte a specifiche normative previste da altre leggi e regolamenti Regionali e Nazionali, sono soggetti alle loro prescrizioni.

10.10 Eliminazione delle barriere architettoniche

- 1 Per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel caso in cui la capacità edificatoria sia esaurita è ammesso un incremento fino al 20% della superficie lorda esistente (con un massimo di 50 mq). Anche gli edifici elencati al titolo 8, possono essere soggetti a interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per integrazione funzionale degli spazi, purchè gli interventi non pregiudichino le caratteristiche tipologiche dell'immobile.
- Dovrà essere dimostrata la necessità degli interventi, dai residenti nell'immobile interessato.
- Tali interventi non sono cumulabili con quelli ammessi all'art. 10.6 (Interventi Una Tantum).

10.11 Sottotetti

- 1 I sottotetti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 21 del 06/08/98, sono disciplinati in conformità alla legge stessa.

10.12 Disciplina delle associazioni di promozione sociale

- 1 In riferimento alle prescrizioni della Legge n° 383/00, le sedi delle associazioni di promozione sociale, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal DM LLPP del 02/04/1968 n° 1444. La realizzazione e apertura di tali sedi dovranno osservare le procedure e prescrizioni dettate dalla deliberazione di Giunta Comunale n° 415 del 08/10/2003.

11. NORME TRANSITORIE E FINALI

11.1 Decadimento dei vincoli

- 1 I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, cimiteri anche non risultanti dalle tavole di P.R.G.C., si intendono abrogati qualora siano state rimosse le cause che determinano i vincoli stessi.

11.2 Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

- 1 Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il P.R.G.C., espressa negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle presenti norme. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G.C. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultima.
- 2 In particolare, in attesa dell'elaborazione di una più compiuta variante strutturale che possa percepire gli obiettivi previsti dall'articolo 12 della L.R. n°19/99, continuano ad essere vigenti le definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici dati con il presente P.R.G.C.
- 3 Sono fatte salve le prescrizioni dei Piani Esecutivi già approvati alla data di adozione del presente P.R.G.C..

11.3 Facoltà di deroga delle disposizioni contenute nelle presenti norme

- 1 E' facoltà della Civica Amministrazione avvalersi di poteri di deroga, quando sia riconoscibile il carattere di interesse pubblico, secondo quanto previsto dalla legge del 21/12/1955 n° 1357, nei casi previsti dall'articolo 16 della legge 6/8/1967 n° 765 e successive modificazioni e integrazioni, con le procedure di legge.

11.4 Norme particolari

- 1 In caso di difformità tra i vari elaborati grafici del P.R.G.C., sono da considerarsi prevalenti le indicazioni fornite dalla planimetria a scala maggiore e di maggiore dettaglio.

12. ABBREVIAZIONI

A	=	aree agricole
A.A.M.	=	Azienda Acquedotto Municipale
Ai	=	aree normative destinate all'attività agricola e relativi insediamenti
Ap	=	aree normative agricole in aree boscate di pregio ambientale
At	=	aree normative agricole di particolare tutela ambientale
A.C.	=	Amministrazione Comunale
art./artt.	=	articolo/i
all.	=	allegato/i
c.	=	comma
c.a.	=	cemento armato
C.C.	=	Consiglio Comunale
C.I.E.	=	Commissione Igienico Edilizia
I-C.I.M.	=	Centro Intermodale Merci
cls	=	calcestruzzo
cm.	=	centimetri
Co	=	rapporto di copertura
Circ. M.	=	Circolare Ministeriale
CS/C.S.	=	Centro Storico
D.G.R.	=	Decreto della Giunta Regionale
D. Lgs.	=	Decreto Legislativo
D.M.	=	Decreto Ministeriale
D.P.C.M.	=	Decreto Presidente Consiglio dei Ministri
D.P.G.R.	=	Decreto Presidente della Giunta Regionale
D.P.R.	=	Decreto Presidente della Repubblica
ecc.	=	eccetera
es.	=	esempio
F	=	aree per attrezzature di interesse generale
Fa	=	parco attrezzato
Faa	=	area attrezzata della collina
Fac	=	attrezzature private di interesse collettivo
Far	=	area archeologica
I-F-CAAT	=	centro agro-alimentare
Fm	=	attrezzature militari
Fo	=	attrezzature ospedaliere
Fs	=	istruzione
h.	=	altezza
ha.	=	ettaro
I	=	aree produttive
Ic	=	aree normative per attività produttive consolidate
Ir	=	aree normative per attività produttive di riordino
If	=	indice di densità fondiaria
It	=	indice di capacità edificatoria territoriale
L.	=	Legge
LL.PP.	=	Lavori Pubblici
L.R.	=	Legge Regionale
max	=	massima

mc.	=	metro cubo
mq./ab.	=	metri quadrati per abitante
mq./mq.	=	metri quadrati su metro quadro
mt.	=	metro lineare
n.	=	numero
N.d.A.	=	Norme di Attuazione
P.d.R.	=	Piano di Recupero
P.E.	=	Piano Esecutivo
P.E.C.	=	Piano Esecutivo Convenzionato
P.E.E.P.	=	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	=	Piano degli Insediamenti Produttivi
P.P.	=	Piano Particolareggiato
P.P.A.	=	Programma Pluriennale di Attuazione
P.R.G.C.	=	Piano Regolatore Generale Comunale
R	=	aree residenziali
Rc	=	aree normative residenziali consolidate
Rca	=	aree normative residenziali consolidate di interesse ambientale
Rcr	=	aree normative residenziali consolidate di riqualificazione
Rt	=	aree normative residenziali di trasformazione
Rtp	=	aree normative residenziali di trasformazione per edilizia economica popolare
(ra)	=	aree di riqualificazione ambientale
R.D.	=	Regio Decreto
R.I.E.	=	Regolamento Igienico Edilizio
(s)	=	aree per la riqualificazione ambientale delle grandi infrastrutture viarie
segg.	=	seguenti
Sc	=	superficie coperta
Sf	=	superficie fondiaria o superficie del lotto di pertinenza
Sl	=	superficie lorda di pavimento
St	=	superficie territoriale
S.U.V.	=	superficie utile di vendita
S.U.E.	=	Strumento Urbanistico Esecutivo
T.U.	=	Testo Unico
V-AC-P	=	aree normative per verde pubblico ed attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle zone residenziali