

INDICE

OGGETTO E STRUTTURA DEL PRGC	1
Art. 1 - Elaborati e contenuto.....	1
Art. 2 - Estensione e durata.....	2
Art. 3 - Suddivisione del territorio.....	2
Art. 4 - Destinazioni d'uso.....	3
Art. 5 - Indici e parametri urbanistico-edilizi	3
Art. 6 - Capacità edificatoria.....	4
Art. 7 - Volume edilizio.....	4
Art. 8 - Interventi edilizi	5
ATTUAZIONE DEL PRGC.....	10
Art. 9 - Modalità e strumenti	10
Art. 10 - Trasferimento di capacità edificatoria	10
Art. 11 - Servizi pubblici	11
Art. 12 - Servizi di interesse generale	11
Art. 12 bis - Servizi privati di interesse collettivo	12
Art. 13 - Aree e volumi per i servizi pubblici o di uso pubblico.....	12
Art. 14 - Viabilità pubblica	12
PRESCRIZIONI E LIMITAZIONI DI CARATTERE GENERALE	14
Art. 15 - Zone di recupero	14
Art. 16 - Usi agricoli.....	14
Art. 17 - Dotazioni dei fabbricati e tipologie delle coperture	15
Art. 18 - Strade e passaggi privati.....	16
Art. 19 - Recinzioni e muri contro terra.....	16
Art. 20 - Fasce di rispetto.....	16
Art. 21 - Opere interrato.....	17
Art.22 - Modifiche alla conformazione del suolo	18
NORME SPECIFICHE DELLE AREE URBANISTICHE.....	19
Art. 23 - Contenuti.....	19
Art. 23.1 - Area A1	19
Art. 23.2 - Area A2	20
Art. 23.3 - Area A3	21
Art. 23.4 - Area A4	22
Art. 23.5 - Area CM.I	23
Art. 23.6 - Area CM.II	24
Art. 23.7 - Area CM.III.....	25
Art. 23.9 - Area CM5	25
Art. 23.9 bis - Area CM6	26
Art. 23.10 - Area CN1	27
Il PRGC ha individuato graficamente come edifici pertinenziali quei fabbricati integralmente destinati a funzioni accessorie delle attività residenziali, commerciali, terziarie, artigianali, classificandoli in: tettoie provvisorie, tettoie, travate, bassi fabbricati.	30
Art. 23.11 - Area CN2	34
Art. 23.12 - Area NI1	35
Art. 23.13 - Area NI2.....	35
Art. 23.14 - Area NI3.....	35
Art. 23.16 - Area NI5.....	36
Art. 23.17 - Area NI6.....	36
Art. 23.18 - Area NI7.....	36
Art. 23.19 - Area NI8.....	37
Art. 23.20 - Area NI9.....	37

Art. 23.21 - Area NI10.....	38
Art. 23.22 - Area NI11.....	38
Art. 23.23 - Area NI12.....	39
Art. 23.23 bis - Area NI13.....	39
Art. 23.23 ter - Area NI14 (Stralciato).....	39
Art. 23.23 quater - Area NI15.....	39
Art. 23.23 quinquies - Area NI16.....	40
Art. 23.23 sexies - Area NI17 (Stralciato).....	40
Art. 23.24 - Area RE1.....	40
Art. 23.25 - Area RR1.....	41
Art. 23.26 - Area RR2.....	42
Art. 23.27 - Area RR3.....	42
Art. 23.28 - Area RR4.....	43
Art. 23.30 - Area SA1.....	44
Art. 23.31 - Area SA2.....	44
Art. 23.32 - Area SA3.....	45
Art. 23.33 - Area SA4.....	45
Art. 23.34 - Area SG1.....	46
Art. 23.35 - Area SG2.....	47
Art. 23.36 - Area SG3.....	48

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI..... 49

Art. 24 - Utilizzazione della capacità edificatoria trasferibile.....	49
Art. 25 - Estensione dei piani esecutivi convenzionati.....	49
Art. 26 - Distanze tra i fabbricati ed edifici accessori.....	49
Art. 27 - Divieto di duplice utilizzazione del suolo.....	49
Art. 28 - Attività produttive incompatibili.....	50
Art. 29 - Volumi acquisiti.....	50
Art. 30 - Impianti per i servizi tecnologici <i>e distributori di carburanti</i>	50
Art. 31 - Edilizia economica e popolare.....	50
Art. 32 - Dimensionamento degli esercizi commerciali.....	51
Art. 33 - Difformità prescrittive.....	51
Art. 34 - Deroghe.....	51
Art. 35 - Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate attuazione transitoria del PRG.....	51

OGGETTO E STRUTTURA DEL PRGC

Art. 1 - Elaborati e contenuto

^{1.} Il piano regolatore generale (PRGC) del Comune di Rosta è composto da documenti di carattere descrittivo e prescrittivo.

^{2.} Hanno contenuto descrittivo i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico (stralcio)
- allegato n.1, *Stato di fatto degli insediamenti*, in scala 1:5000
- allegato n. 1A, *Stato di fatto e identificazione degli edifici del Centro Storico*, in scala 1:500
- allegato n.2A, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000
- allegato n.2B, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000
- allegato n.2C, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000
- allegato n.2D, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000
- allegato n.2E, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000
- allegato n.3, *Indagine sulle caratteristiche degli edifici*
- allegato n. 3A, *Indagine sulle caratteristiche degli edifici del Centro Storico*
- allegato n.4A, *Periodo di costruzione degli edifici*, in scala 1:5000
- allegato n.4B, *Stato di conservazione degli edifici*, in scala 1:5000
- allegato n.4C, *Destinazione d'uso degli edifici*, in scala 1:5000
- allegato n.4D, *Elevazione degli edifici*, in scala 1:5000
- allegato n. 4E, *Periodo di costruzione e stato di conservazione degli edifici del Centro Storico*, in scala 1:1000
- allegato n. 4F, *Destinazioni d'uso e caratteristiche edilizie degli edifici del Centro Storico*, in scala 1:1000
- allegato n.5, *Caratteristiche idrogeomorfologiche del territorio*, in scala 1:5000
- allegato n.6, *Usi agroforestali del suolo*, in scala 1:5000
- allegato n.7, *Complessi ed immobili di valore storico-artistico ed ambientale*, in scala 1:5000
- allegato n.8, *Infrastrutture pubbliche a rete*, in scala 1:10000

^{3.} Hanno contenuto prescrittivo i seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico (stralcio)
- tavola n.1, *Inquadramento sovracomunale*, in scala 1:10.000
- tavola n.2, *Aree urbanistiche*, in scala 1:5000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico
- tavola n.3, *Viabilità e servizi*, in scala 1:5000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico
- tavola n. 4.1, 4.2, 4.6 e 4.5, *Sviluppo del piano*, in scala 1:2000
- tavola n. 4.3 e 4.4, *Sviluppo del piano*, in scala 1:2000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico
- tavola n. 5, *Planimetria di progetto del Centro Storico*, in scala 1:500

^{4.} Qualora si riscontrino discordanze tra gli elaborati prescrittivi del PRGC prevarranno, agli effetti delle modalità di utilizzazione del suolo, le indicazioni contenute nelle presenti NTA o, in assenza di richiami specifici, le indicazioni grafiche riportate nelle tavole in scala 1:2000.

^{5.} Sono altresì parte integrante del presente P.R.G.C. i documenti relativi alle varie fasi di indagine Geologico – Tecnica; in particolare:

1) relazione geologico – tecnica generale

- Inquadramento geografico e morfologico – Geologia Litologia e Litostratigrafia – Idrografia superficiale - Idrogeologia
- Caratteristiche geologico – tecniche dei terreni
- Analisi di dettaglio delle problematiche esistenti: livelli I – IV, Conclusioni
- Documentazione fotografica

- Documentazione sintetica delle prove geotecniche e geofisiche disponibili
 - Documentazione relativa alle evoluzioni dell'alveo attivo della Dora Riparia negli ultimi 115 anni
- 1bis) Relazione Geologica Generale – Integrazioni e Complementamenti (III)
 In risposta alla Relazione d'esame predisposta dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Piemonte.
- 1ter) Schede descrittive della pericolosità geomorfologica per le aree in Variante - Integrazioni e complementi V
- 2) documentazione cartografica
 - tavola n 1, carta geomorfologica
 - tavola n 2, carta dell'uso ottimale del suolo
 - tavola n 3, carta della circolazione idrica superficiale
 - tavola n 4 carta riassuntiva delle indagini e delle prove geotecniche
 - tavola n 5 carta riassuntiva dei punti di ripresa fotografici
 - 3) note illustrative allegate alla carta preliminare delle problematiche geotecniche ed idrogeologiche concernenti le aree residenziali e/o industriali (26 ottobre 1992)
 - descrizione delle fasce di rischio ambientale suddivise per aree omogenee
 - 4) integrazioni e complementi della relazione geologica generale – circolare n. 7/LAP (3 dicembre 1996)
 - schede di identificazione delle problematiche geologiche, idrogeologiche e geologico-tecniche per le aree di interesse urbanistico a rischio
 - bibliografia essenziale, elenco e composizione dei documenti
 - 5) documentazione cartografica (3 dicembre 1996)
 - tavola n 6, carta di individuazione delle aree critiche descritte nelle schede
 - 6) integrazioni e complementi della relazione geologica generale – circolare n. 7/LAP
 - norme di salvaguardia geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale e di protezione dal rischio per le aree di interesse urbanistico
 - schede di identificazione delle aree urbanistiche di nuovo impianto e di completamento o destinate a servizi
 - 7) documentazione cartografica
 - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica (su base catastale in scala 1:5000)
 - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica (su base carta tecnica della provincia di Torino in scala 1:5000)
- ^{6.} Gli elaborati di cui ai precedenti punti 6 e 7 sono da ritenersi prescrittivi ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi dal presente P.R.G.C.

Art. 2 - Estensione e durata

^{1.} Il PRGC, come sopra articolato e definito, prende in considerazione a fini descrittivi e dispiega la sua efficacia a fini prescrittivi sull'intero territorio del Comune di Rosta ed ha validità decennale a partire dalla data della sua approvazione da parte della Giunta Regionale.

Art. 3 - Suddivisione del territorio

^{1.} Ai fini del raggiungimento delle finalità e della definizione dei contenuti di cui agli artt. 11 e 12 della L.R. 56/1977, il territorio considerato è ripartito in aree urbanistiche caratterizzate da differenti e specifiche suscettività di trasformazione, in relazione sia alle categorie di intervento previste sia alle destinazioni d'uso prevalenti.

^{2.} Tali aree sono individuate negli elaborati del PRGC, in considerazione delle categorie principali di intervento richiamate dagli artt. 13 e 22 della L.R. 56/1977 da cui sono disciplinate, come segue:

- A di svolgimento delle attività agricole
- CM.I e CN di conservazione di immobili
- CM.II e CM.III di completamento edilizio
- NI di nuovo impianto insediativo

- RE di ristrutturazione edilizia
- RR di restauro e risanamento conservativo
- SA di salvaguardia architettonica, culturale e paesistico ambientale
- SG di installazione di servizi e attrezzature di interesse generale.

Art. 4 - Destinazioni d'uso

¹ Le destinazioni d'uso, indicate negli elaborati di piano, cui fanno riferimento le prescrizioni operative del PRGC per la disciplina delle attività ammesse o escluse nelle aree urbanistiche di cui al precedente art.3, sono le seguenti:

- *residenziale*, relativa all'attività abitativa in genere e alle funzioni private ad essa complementari, comprese le autorimesse per la sosta degli autoveicoli;
- *artigianale*, relativa ad attività di trasformazione di materie prime, di lavorazione di beni intermedi o di prestazioni di servizio alla persona praticate con meno di 10 addetti e in locali il cui volume non superi mc. 700, compresi gli usi complementari;
- *produttiva*, relativa ad attività per lo svolgimento di processi di produzione industriale, comprese le funzioni direzionali integrate alla produzione, la ricerca tecnologica, i servizi d'impresa, il trattamento, lo stoccaggio, il trasporto e la commercializzazione dei beni prodotti ed inclusa la residenza per il titolare od il custode degli impianti;
- *commerciale*, relativa alle attività di distribuzione di beni al dettaglio od all'ingrosso, con superficie utile di vendita inferiore a mq. 400;
- della *grande distribuzione*, relativa ad attività svolte in insediamenti commerciali al dettaglio od all'ingrosso, di superficie di vendita complessivamente superiori a mq. 400 e comprendenti anche la residenza per il titolare od il custode degli impianti;
- *terziaria*, relativa ad attività di pubblico esercizio, di svolgimento delle libere professioni, del credito e delle assicurazioni, della ricettività alberghiera, della cultura e del tempo libero;
- *agricola*, relativa ad attività di utilizzazione dei suoli a fini agricoli, silvo-forestali, zootecnici e gli usi ad esse complementari, compresa la commercializzazione dei prodotti aziendali;
- per i *beni culturali*, relativa ad attività di fruizione pubblica di insediamenti, monumenti, manufatti od aree di particolare valore storico-artistico od ambientale;
- di *servizio pubblico*, relativa ad attività di erogazione di servizi sociali e per la collettività o di uso pubblico del territorio con impianti ed attrezzature di interesse comunale (ex art.21 della L.R. 56/1977), generale (ex art.22 della L.R. 56/1977) o tecnologici (depuratori, discariche, pozzi di captazione delle acque, cabine di distribuzione energetica, cimiteri, ecc.).

Art. 5 - Indici e parametri urbanistico-edilizi

¹ Per la corretta interpretazione delle presenti NTA e delle relative tabelle si intendono acquisite le seguenti definizioni:

- *superficie territoriale* (ST) è la superficie delle aree urbanistiche attuabili mediante Strumento Urbanistico Esecutivo; essa è composta dalla superficie fondiaria, dalla superficie da destinare a strade pubbliche e dalla superficie da cedere per servizi;
- *superficie fondiaria* (SF) è la superficie del lotto o dei lotti di pertinenza dei fabbricati e suscettibile di trasformazione, al netto delle aree destinate alla viabilità pubblica e alle attrezzature ed agli impianti pubblici;
- *superficie utile* (SU) è la somma delle superfici dei piani di calpestio del fabbricato, o gruppi di fabbricati, comunque destinati, al lordo dei muri perimetrali d'ambito, compresi i piani totalmente o parzialmente interrati ed esclusi i sottotetti non praticabili, i balconi, i lastrici solari, i terrazzi, i portici aperti e simili;
- *indice di edificabilità territoriale* (IET) è il rapporto tra volume costruito o costruibile dei fabbricati e la superficie territoriale dell'area interessata e si esprime in mc/mq;
- *indice di edificabilità fondiaria* (IEF) è il rapporto tra volume costruito o costruibile dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza e si esprime in mc/mq;

- *indice di utilizzazione territoriale* (IUT) è il rapporto tra la superficie utile costruita o costruibile dei fabbricati e la superficie territoriale dell'area interessata e si esprime in mq./mq. ;
- *indice di utilizzazione fondiaria* (IUF) è il rapporto tra la superficie utile costruita o costruibile dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza e si esprime in mq./mq.;
- *superficie copribile* (SC) è il rapporto tra l'area della proiezione orizzontale sul suolo dei fabbricati o dei corpi di fabbrica considerati ai fini del calcolo del volume, compresa nel perimetro costituito dai loro muri di ambito di massimo ingombro, con esclusione di vasche e piscine esterne e sporgenze (balconi, cornicioni, gronde, pensiline a copertura degli accessi, ecc.) non superiori a m. 2.00 e la superficie fondiaria di pertinenza e si esprime in mq./mq.;
- *superficie impermeabilizzabile* (SI) è il rapporto tra la somma delle aree che possono essere rese impermeabili (comprendenti, oltre a quelle determinate ai fini del calcolo della superficie copribile, anche quelle pavimentate o lastricate con materiali che impediscono la naturale percolazione dell'acqua nel sottosuolo, nonché quelle definite dell'ingombro dei corpi di fabbrica interrati esterni al filo di fabbricazione dei fabbricati emergenti dal piano di campagna) e la superficie fondiaria di pertinenza e si esprime in mq./mq.
- *altezza massima* (H) è la differenza tra la quota del terreno sistemato e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali comunque utilizzabili più elevati dei fabbricati, compresi i sottotetto ed esclusi i volumi tecnici ammessi arretrati rispetto al filo di fabbricazione e si esprime in m.;
- *altezza della fronte* (Hf) è la differenza tra la quota del terreno sistemato e la quota di intersezione della parete di facciata con la falda del tetto più elevata;
- *piani fuori terra* (P) è il numero dei piani di calpestio dei fabbricati aventi anche solo una parte del proprio perimetro ad una quota superiore a quella del terreno di pertinenza sistemato;
- *distanza* (D) è il distacco tra la posizione delle pareti perimetrali dei fabbricati e gli elementi di contorno presi in considerazione (altri fabbricati, cigli stradali, confini), misurato sulla retta orizzontale che unisce i punti più vicini della proiezione orizzontale del loro perimetro esterno con quella degli elementi considerati e si esprime in m.

Art. 6 - Capacità edificatoria

- ^{1.} Si ottiene moltiplicando l'indice di edificabilità o di **utilizzo fondiaria o territoriale** per la superficie dell'area oggetto di intervento edilizio ed esprime il volume o la superficie utile potenzialmente realizzabili sull'area stessa.
- ^{2.} Qualora l'area di intervento sia suddivisa tra aree urbanistiche aventi indici territoriali differenti, la capacità edificatoria complessiva è costituita dalla sommatoria delle capacità relative a ciascuna porzione dell'area di intervento.

Art. 7 - Volume edilizio

- ^{1.} E' costituito dal volume complessivo dei solidi emergenti dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenuto conto di eventuali sbancamenti o riporti che dovranno essere precisati nel progetto e con questo approvati.
- ^{2.} Il computo del volume edilizio deve essere eseguito con criteri geometrici e lo si considera fino all'intradosso della soletta di copertura dei locali; il volume dei sottotetti abitabili, ma caratterizzati da un'altezza netta interna superiore a m. 1.60 e comunque raggiungibile con una scala interna, è da computare al 50%.
- ^{3.} Sono altresì compresi nel computo del volume i bassi fabbricati, le autorimesse e gli altri corpi di fabbrica isolati, coperti e chiusi su più del 50% del loro perimetro, comunque emergenti dal piano del terreno sistemato.
- ^{4.} Dal computo vengono invece esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche (torri di scale, ascensori, camini, ecc.), i balconi, le logge, le scale aperte e i porticati, gli accessi carrai alle zone interrate di larghezza non superiore a mt. 6..

Art. 8 - Interventi edilizi

1. I tipi di intervento ammissibili nelle singole aree urbanistiche suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia fanno specifico riferimento alle definizioni dell'art. 13 della L.R.56/1977.

2. Tali interventi possono essere di:

- *manutenzione ordinaria (mo)*
- *manutenzione straordinaria (ms)*
- *restauro e risanamento conservativo (rr)*
- *ristrutturazione edilizia (re)*
- *ristrutturazione urbanistica (ru)*
- *completamento (cm)*
- *nuovo impianto (ni)*

3. Ad essi vanno aggiunti gli interventi di:

- *ristrutturazione leggera (rl)*, che consente esclusivamente di realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di abitabilità, di dimensioni analoghe a quelle esistenti, di modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico dei fabbricati con accorpamento o scorporo di unità immobiliari, di realizzare od integrare gli impianti tecnici ed i servizi igienico-sanitari, di introdurre nuovi collegamenti verticali che non compromettano la struttura dell'edificio, di recuperare sottotetti non utilizzati, senza innalzamento della copertura e di realizzare aperture e luci nelle falde (con finestre a filo tetto o lucernari), il tutto conservando i muri d'ambito, le caratteristiche delle coperture, la volumetria esistente, l'apparato decorativo e l'impianto strutturale originario;

- *ampliamento (am)*, che consente di realizzare opere aggiuntive funzionalmente e fisicamente connesse con impianti e fabbricati esistenti, purchè rientranti nei limiti massimi degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi fissati dalle NTA per l'area urbanistica interessata.

4. Limitatamente all'area CN1 gli interventi ammessi secondo le indicazioni della scheda normativa, pur coerenti con le definizioni dell'art. 13 della L.R. 56/77, assumono le seguenti specificazioni:

- *manutenzione ordinaria (mo)*: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e di quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio, e precisamente:

- riparazione di serramenti, di gronde, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature interne e serramenti interni;
- riparazione, ammodernamento o sostituzione di impianti igienico-sanitari, di riscaldamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali igienici e tecnologici e che non comportino modificazioni strutturali o planimetriche.

Tali opere sono effettuabili su tutti gli edifici esistenti, senza concessione od autorizzazione, a meno che si preveda l'impiego di materiali diversi da quelli originari, nel qual caso l'intervento è ammissibile alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

- *manutenzione straordinaria (ms)*: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non alterino la forma e la posizione delle strutture portanti e la pendenza e il tipo delle coperture, e precisamente:

- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni, come intonaci, rivestimenti, zoccolature, cornici, infissi, inferiate, pavimentazioni esterne, con materiali della stessa natura e forma di quelli originari;
- rifacimento di coperture, solai o svolte, senza modificazioni delle quote di imposta o della sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;
- apertura o chiusura di vani o porte interne; demolizioni e/o costruzioni di tramezzi divisorii non portanti per la realizzazione e/o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;

- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, né aperture nuove verso l'esterno;
- posa delle recinzioni.

Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria, quelle opere che modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne, la posizione, dimensione e pendenza delle scale, il tipo e la pendenza delle coperture, l'altezza dei locali interni.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978. L'ambito di intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le operazioni di manutenzione straordinaria sono limitate ad opere interne.

Quando gli interventi interessano anche parti esterne, parziali rispetto l'intero fabbricato, non potrà essere data l'autorizzazione per una sola unità immobiliare, ma l'intervento dovrà interessare l'intero edificio avente caratteristiche omogenee.

- *restauro (rt)*: riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale.

Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal D.M./75, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione, così come previsto dalle normative oggi vigenti. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici finestrate e superfici di pavimento;
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia.

- *risanamento conservativo (rc)*: gli interventi di "risanamento conservativo", pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio.

Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità, adeguati alle necessità degli usi ammessi. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G.C., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atri, logge, altane, ambienti voltati e con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale.

Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- la modifica delle quote dei solai necessarie per ottenere le altezze di interpiano sufficienti all'ottenimento dell'abitabilità qualora non applicabili le deroghe premesse dalle normative igienico-edilizie vigenti;
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

Per quanto riguarda i vincoli di facciata valgono i disposti di cui alla scheda normativa dell'area CN1, art. 23.10 delle presenti N.T.A..

- ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1): tali interventi sono volti al recupero funzionale e strutturale dei fabbricati esistenti che pur eccedendo gli interventi ammessi con il restauro conservativo, garantiscono il mantenimento dell'originaria giacitura delle murature esterne dell'edificio, salvaguardando, se esistenti, aspetti documentari o compositivi di facciata.

In particolare rientrano in tale tipo di intervento:

- l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante;
- la modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario o dell'adeguamento funzionale delle unità abitative, pur senza modifiche formali e dimensionali degli edifici, con la possibilità di spostare la posizione delle scale allo scopo di un miglioramento degli alloggi;
- il rifacimento di orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, anche a quote di calpestio diverse da quelle esistenti, senza modificare l'altezza degli edifici, le quote e le dimensioni delle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici;
- la possibilità di modificare l'altezza della linea di imposta e di colmo delle coperture, allo scopo di meglio inserire l'edificio nel contesto ambientale ed al fine di recuperare funzionalmente alla residenza il sottotetto. Tale operazione è consentita con un'escursione massima di 80 cm., a condizione che non sia superata la quota dei fabbricati contigui e che sull'edificio il P.R.G.C. non riporti un "vincolo di facciata";
- la possibilità di utilizzo dei volumi preesistenti a destinazione diversa da quella esistente, purché detti cambiamenti di destinazione siano compatibili con quelli previsti dal P.R.G.C.

Sarà possibile modificare la destinazione d'uso degli immobili o di loro parti, in origine non destinate alla residenza (fienili, magazzini, stalle, depositi, ecc.), sempre che non vi siano alterazioni della sagoma planivolumetrica.

Sarà possibile rendere abitabili i piani terreni, qualora si assicurino condizioni igieniche ottimali. In assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, garages, tavernette, piccole attività artigianali, ecc.).

Si considera volume preesistente quello chiuso almeno da tre lati.

Qualora i sottotetti siano rispondenti alle condizioni di abitabilità previste dal regolamento comunale di igiene possono essere adibiti ad abitazione purché siano illuminati e arieggiati.

La realizzazione di abbaini è consentita sulla base delle prescrizioni di cui alla scheda normativa dell'area CN1, art. 23.10 delle presenti N.T.A..

- ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti e sostituzione di elementi costitutivi (re.2): tali interventi sono da attuare su edifici privi di particolare valore artistico, il cui recupero funzionale richiede piccoli ampliamenti e/o sostituzione di elementi in quanto caratterizzati da un forte degrado o pericolanti.

In particolare rientrano in tale tipo di intervento:

- tutti quelli prescritti per la ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1);
- limitati ampliamenti delle superfici utili per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici.

Per la definizione di ampliamento si fa riferimento al punto 2.2. della C.P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/4/1984, sulla definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per questi interventi è consentita "una tantum" per ogni unità edilizia un incremento sino a un massimo del 20% della superficie utile esistente, garantendo comunque un minimo di 25 mq.

La distanza minima dei confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita nella scheda normativa dell'area CN1, art. 23.10 delle presenti N.T.A.. Ove tale distanza sia inferiore o si intenda costruire sul confine, sia in aderenza a edifici preesistenti che in assenza di

questi, occorre il consenso del confinante regolarmente registrato e trascritto. Gli ampliamenti potranno avvenire anche sul confine con una strada pubblica purché la nuova costruzione rispetti i fili di fabbricazione e le caratteristiche dell'edificio esistenti e di quelli circostanti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui ai precedenti punti, possono essere autorizzati anche con singola concessione, interessando comunque, il fabbricato per intero.

- l'abbattimento della parti pericolanti e di quelle irrecuperabili per l'alto grado di faticenza, sia strutturali che non;

- la ricostruzione delle parti abbattute mantenendo la conformazione planivolumetrica preesistente, con la possibilità di modificare in più o in meno l'altezza della linea di imposta e di colmo delle coperture, così come prescritto precedentemente per la ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1).

I materiali di finitura e copertura devono essere uguali o simili a quelli caratterizzanti il Centro Storico.

Il progetto deve riportare l'esatta conformazione planimetrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici almeno di due o più edifici attigui, onde porre in evidenza l'adeguamento dell'edificio nei confronti delle preesistenze.

- sostituzione edilizia (se): comprende interventi che consentono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni previste nella precedente ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti e sostituzione di elementi costitutivi (re.2), accompagnata da contestuale riedificazione.

L'intervento di sostituzione edilizia riguarda fabbricati di recente edificazione, privi di valore documentario ed estranei per tipologia e materiali ai caratteri comuni al Centro Storico.

L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire sul sedime fondiario con obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni:

- se l'edificio è isolato all'interno del lotto fondiario, la ricostruzione potrà avvenire all'interno dello stesso, rispettando le distanze dai confini e tra i fabbricati come specificato nella scheda normativa dell'area CN1, art. 23.10 delle presenti N.T.A.;

- se l'edificio ha una parte del perimetro a filo di spazio pubblico, tale perimetro dovrà essere mantenuto;

- se l'edificio è situato in corrispondenza di viabilità in progetto è consentita la ricostruzione dell'edificio a filo della nuova viabilità;

- il filo degli affacci su spazio privato potranno essere modificati, mantenendo comunque sempre l'allineamento con eventuali edifici confinanti.

Il cambiamento di destinazione d'uso è sempre ammesso compatibilmente alle destinazioni d'uso ammesse dalla scheda normativa dell'area CN1. I volumi destinati a parcheggi dovranno essere mantenuti, in alternativa dovranno essere reperiti in interrato (nel rispetto di quanto prescritto all'art. 23.10, punti 10), nelle quantità minime prescritte dalla legislazione vigente o dall'esistente se superiore alla dotazione minima. Qualora il cambio di destinazione d'uso porti ad un aumento del carico urbanistico, l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso è subordinato al reperimento dell'eccedenza di standard.

Il progetto deve ricondursi all'utilizzo di materiali e tipologie architettoniche coerenti e compatibili con quelle caratterizzanti l'area del Centro Storico.

In attesa dell'attuazione dell'intervento di sostituzione edilizia, gli interventi ammessi si intendono limitati alla rc, con esclusione del cambio di destinazione d'uso che comporti l'incremento del carico urbanistico.

- ampliamento edilizio (am): consente di realizzare opere aggiuntive funzionalmente e fisicamente connesse ai fabbricati esistenti, al fine di consentire la grossatura della manica del fabbricato esistente, al fine di rendere razionalmente sfruttabili i volumi.

Gli interventi si attuano esclusivamente sui fabbricati indicati sulla tavola di progetto n° 5 "Planimetria di Progetto del Centro Storico", estesi alla minima unità edilizia riconosciuta nella predetta tavola e identificata da apposito numero.

L'ampliamento volumetrico ammissibile è definito come differenza tra il volume del fabbricato esistente e la volumetria necessaria per il raggiungimento di una manica di larghezza massima pari a m. 11.00, (schematizzate con apposita simbologia sulla Tav. 5), sempre nel rispetto del numero di piani fuori terra esistenti. L'ampliamento volumetrico come sopra calcolato, può anche essere utilizzato per l'ampliamento longitudinale della manica dell'unità edilizia riconosciuta, avuto il parere favorevole dei proprietari confinanti se l'ampliamento in progetto si colloca sul confine di proprietà.

In attesa dell'attuazione dell'intervento di ampliamento, sono sempre ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1).

Limitatamente all'utilizzazione dei sottotetti l'intervento di ampliamento edilizio consente la modifica della linea di imposta e di colmo della copertura con le condizioni stabilite per la ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1).

La distanza minima dei corpi dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita nella scheda normativa dell'area CN1 delle presenti N.T.A..

- completamento edilizio (co): riguarda interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici in lotti ancora liberi o ampliamenti di fabbricati preesistenti eccedenti quelli ammissibili con l'intervento di ampliamento edilizio (am).

L'intervento di completamento edilizio (co) è attuabile esclusivamente sui fabbricati contraddistinti con tale tipo di intervento e sulle aree per le quali è previsto il Piano di Recupero così come perimetrate sulla tavola di progetto n° 5 "Planimetria di Progetto del Centro Storico". Gli interventi di completamento edilizio attuati sulle aree fondiarie sono disciplinati dai parametri edilizi ed urbanistici prescritti per i singoli P.d.R. mentre quelli previsti sulle aree a servizi sono attuati con concessione diretta dei parametri contenuti al successivo art. 23.10, punto 14.

In attesa dell'attuazione dell'intervento di completamento, sono sempre ammessi gli interventi di cui alla ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1) di volumi esistenti.

ATTUAZIONE DEL PRGC

Art. 9 - Modalità e strumenti

^{1.} Il PRGC si attua in forma diretta, cioè tramite autorizzazione o concessione degli interventi edilizi o in forma differita, subordinando gli stessi alla preventiva formazione ed all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

^{2.} Gli strumenti urbanistici esecutivi utilizzabili sono:

- il *piano particolareggiato* (PP) di iniziativa pubblica;
- il *piano per l'edilizia economica e popolare* (PEEP) di iniziativa pubblica;
- il *piano di recupero* (PDR) di iniziativa pubblica o privata;
- il *piano per insediamenti produttivi* (PIP) di iniziativa pubblica;
- il *piano esecutivo convenzionato* (PEC) di libera iniziativa od obbligatorio;
- il *piano tecnico esecutivo* (PIE) di opere pubbliche di iniziativa pubblica.

^{3.} Per i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione ed approvazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi valgono le prescrizioni degli artt. 38-47 della L.R. 56/1977, cui le presenti NTA fanno riferimento integrale.

^{4.} Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno introdurre modifiche alla destinazione, alla localizzazione ed alla forma delle aree destinate ai servizi, agli spazi pubblici ed alla circolazione senza costituire variante al PRGC, purchè tali modifiche non comportino l'innalzamento degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi massimi o la riduzione della dotazione di aree per i servizi pubblici e non producano effetti all'esterno dell'area interessata. Eventuali modifiche al perimetro del SUE saranno assentibili ai sensi dell'art. 17, comma 8 della L.R. n 56/77, nell'ambito delle aree ad analoga destinazione previste dal PRGC.

Fatto salvo quanto definito dal 3° comma dell'art. 10 delle NTA in ordine ai trasferimenti di capacità edificatoria, gli strumenti urbanistici esecutivi in zone di completamento che ricomprendano aree libere esterne agli ambiti specificamente delimitati nelle tavole del PRGC dovranno garantire il rispetto dei parametri di densità territoriale e fondiaria previsti per le singole aree di intervento.

Se necessario i SUE potranno essere realizzati per subambiti, stabilendo una preventiva sequenza per l'attuazione, temporale e spaziale, anche mediante PTE delle opere pubbliche (art. 47 della LUR) finalizzato a definire l'attuazione delle principali infrastrutture.

^{5.} Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione leggera, di ristrutturazione edilizia, di completamento e di ampliamento si attuano generalmente nella forma diretta.

^{6.} Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto si attuano generalmente nella forma differita.

^{7.} Nelle norme specifiche per ogni area urbanistica sono indicate le eccezioni a tali regole generali, fatta comunque salva per l'Amministrazione comunale la possibilità di individuare, anche dove non indicato dal PRGC, aree o porzioni di aree da assoggettare alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.R. 56/1977.

^{8.} Nei casi previsti dal successivo art. 10 delle presenti NTA il rilascio della concessione, per gli interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia, di completamento e di ampliamento, è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente.

Art. 10 - Trasferimento di capacità edificatoria

^{1.} La capacità edificatoria di aree edificabili contigue può essere accorpata in una sola concessione edilizia purchè queste risultino ricomprese all'interno della medesima area urbanistica.

^{2.} Il trasferimento della capacità edificatoria afferente aree edificabili appartenenti ad aree urbanistiche diverse o finalizzato ad interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto può avere luogo solo nella forma differita, ovvero previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. In questo caso il trasferimento di cubatura può anche riguardare lotti compresi in aree urbanistiche differenti.

^{3.} Solo le aree per servizi ricomprese all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi possiedono capacità edificatoria da concentrare nelle aree fondiarie defite in fase di predisposizione dei SUE. Le aree a servizi relative ai SUE dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o assoggettate ad uso pubblico secondo le indicazioni di legge) a seguito della stipula di una convenzione o di atto di impegnounilaterale da parte del richiedente, da effettuare anteriormente al rilascio della concessione edilizia nei casi di intervento diretto previsti al comma 7 del precedente art. 9.

Art. 11 - Servizi pubblici

^{1.} Il PRGC determina la dotazione minima e la localizzazione di aree per servizi pubblici, esistenti ed in progetto, da destinare alla realizzazione di attrezzature e di impianti pubblici e di uso pubblico, commisurata all'entità ed alla destinazione d'uso degli insediamenti cui è rivolta, nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/1977. Sono altresì computabili nella dotazione di standard le aree assoggettate ad uso pubblico nelle quantità di legge (art. 21, L.R. 56/77).

^{2.} Il complesso delle attività classificabili come servizio pubblico di interesse comunale si distingue in:
- aree a servizio di insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali (S);
- aree per servizi non rientranti nelle categorie precedenti ma destinate ad impianti di carattere tecnologico quali depuratori, discariche, pozzi di captazione delle acque, cabine di distribuzione energetica, cimiteri, ecc.(T).

^{3.} Eventuali scostamenti nella ripartizione delle aree per servizi a livello comunale fissata dal citato art. 21 della L.R. 56/1977 sono precisati nelle norme specifiche per ogni area urbanistica.

^{4.} Nelle aree urbanistiche di completamento CM.III e di nuovo impianto NI a destinazione residenziale la cui dotazione e localizzazione di aree per servizi pubblici sia demandata alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo e per gli interventi di ampliamento e completamento in aree urbanistiche residenziali, il fabbisogno da soddisfare è calcolato nella misura di mq. 25 ogni mc. 200 di volumi da edificarsi.

^{5.} E' facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la parziale monetizzazione degli standard da cedere contestualmente all'attuazione dei SUE nei soli casi in cui tali aree non risultino già localizzate nel Progetto di PRGC.

^{6.} Nel sottosuolo dell'area a servizi S32 possono essere localizzati parcheggi privati pertinenziali.

^{7.} L'area a servizi S12 dovrà avere superficie pari a mq 7.584 così come stabilito dagli elaborati allegati alla D.C.C. n° 39 del 4.8.1998, e la sua perimetrazione e conformazione dovranno essere conformi a quanto stabilito da detti elaborati. ⁽¹⁾

^{8.} L'individuazione cartografica delle aree S49 e S50 è da considerarsi nulla poiché entrambe le aree sono ricomprese, anche quantitativamente e normativamente, nell'area S12. ⁽²⁾

^{9.} L'area a servizi S14 dovrà avere superficie pari a mq. 3.862 così come stabilito dagli elaborati allegati alla DCC n. 39 del 4.8.1998. A scelta dell'Amministrazione Comunale tale previsione potrà essere attuata sull'area interamente o solo in parte. Dovrà comunque essere individuata e reperita entro l'area la quantità corrispondente a parcheggi e verde nella misura stabilita all'art. 21 della LUR, pari a 25 mq per abitante previsto. Per quanto riguarda la restante superficie a servizi dovuta, essa potrà essere, mediante apposita convenzione, monetizzata oppure utilmente reperita in altra località che interessi all'A.C..

^{10.} L'area a servizi è da considerarsi stralciata sia cartograficamente che normativamente e quantitativamente, e ricondotta all'uso agricolo. ⁽³⁾

Art. 12 - Servizi di interesse generale

⁽¹⁾ L'area a servizi S12 è stata modificata in cartografia come prescritto dalle presenti Norme.

⁽²⁾ Le aree normative S49 e S50, indicate sulla Tavola 4.3 "Sviluppo del Piano", per un errore cartografico sono state nominate sulla Tavola 2 "Viabilità e servizi" rispettivamente S55 e S56. Poiché è stato richiesto lo stralcio delle aree S49 e S50 dal D.G.R. 5-955 del 2/10/2000, si è provveduto ad eliminare cartograficamente sulle rispettive tavole le aree a servizi sopracitate (S49 e S50, S55 e S56).

⁽³⁾ L'area normative S40 è stata stralciata in cartografia come prescritto dal D.G.R. 5-955 del 2/10/2000 e dunque non risulta più individuabile sulla relativa tavola di Piano.

- ^{1.} Il PRGC individua aree per servizi pubblici di interesse generale (SG1 e 2) esistenti ed in progetto, così come previsti dall'art. 22 della L.R. 56/1977, in essi possono trovare sistemazione le seguenti attività:
- impianti sportivi;
 - parchi urbani e aree attrezzate per il tempo libero.
- ^{2.} Per essi valgono le disposizioni del successivo art. 13, comma 3.

Art. 12 bis - Servizi privati di interesse collettivo

- ^{1.} Il PRGC individua aree per servizi privati di interesse collettivo già destinati ad attrezzature di carattere assistenziale, sanitaria e sociale.
- ^{2.} Per esse valgono le disposizioni di cui al successivo art. 23.36 e non sono conteggiate come servizi ai fini della dotazione comunale richiesta dall'art. 21 della LR 56/77.

Art. 13 - Aree e volumi per i servizi pubblici o di uso pubblico

- ^{1.} Per le aree di cui ai precedenti artt. 11 e 12 è prescritta l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o, quanto meno, l'assoggettamento ad uso pubblico. Le stesse inoltre debbono essere libere da ogni vincolo o servitù a favore di privati ad eccezione di quelli strettamente necessari per consentire la fruibilità (accessibilità, OO.UU. 1, ecc) dei lotti edificabili indicati dal presente PRGC..
- ^{2.} La loro acquisizione avviene attraverso procedimento espropriativo oppure tramite dismissione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale, disciplinata da convenzione qualora l'intervento si attui con SUE o con Concessione Convenzionata, art. 45, 5 comma L.R. 56/77.
- ^{3.} I fabbricati destinati ad accogliere i servizi pubblici si considerano convenzionalmente privi di volumetria. Perchè un servizio possa rientrare in tale classificazione deve soddisfare contemporaneamente le seguenti condizioni:
- insistere su aree di proprietà del Comune, della Provincia, dalla Regione o dello Stato;
 - svolgersi in un fabbricato di proprietà dei predetti enti;
 - essere gestito dai predetti enti.
- ^{4.} Sono pure da considerarsi convenzionalmente privi di volumetria gli impianti tecnici dell'acquedotto, del gas, dei telefoni, dell'energia elettrica e di altri enti pubblici erogatori di servizi di interesse collettivo.

Art. 14 - Viabilità pubblica

- ^{1.} Le nuove strade o gli ampliamenti delle strade esistenti sono riportati nel PRGC, con indicazione delle sedi per lo scorrimento dei veicoli. Ai fini della determinazione delle carreggiate stradali si fa riferimento all'abaco delle sezioni tipo (allegato alle presenti NTA), da applicare secondo la classificazione riportata sull'elaborato grafico "Tav. 3 Viabilità e Servizi".
- ^{2.} E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di rinunciare alla realizzazione di marciapiedi, laddove questa comporti la demolizione di fabbricati o di manufatti il cui indennizzo risulti eccessivamente oneroso.
- ^{3.} In caso di costruzione o di ristrutturazione di edifici, l'Amministrazione comunale potrà richiedere, senza ricorrere alla predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi, fatta eccezione per l'area CN1, e senza che ciò costituisca variante al PRGC, la rettifica di percorsi viari tortuosi o l'ampliamento di strettoie, per una profondità non superiore a m. 5,00 dal filo di fabbricazione o dalla recinzione esistente, anche se tale rettifica non è indicata nel PRGC.
- ^{4.} Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto della viabilità il PRGC ha adottato la classificazione delle strade previste dall'art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, approvato con DPR 16/12/92, n. 425, nonché quella relativa alla determinazione del Centro Abitato. Entrambe le indicazioni sono puntualmente riportate sulla carta grafica di progetto (elab. Tav. 4.1/6 in scala 1:2000). Nel Centro Abitato, all'interno dell'area CN1, l'edificazione deve rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate dal Piano Particolareggiato vigente. Nella restante parte del Centro Abitato in assenza di specifica indicazione grafica nelle tav. 1.4/6 la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade devono rispettare l'allineamento esistente nei lotti adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di

5 m. Fuori dai Centri Abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a quelle indicate in cartografia (tav. 4.1/6). Fuori dai Centri Abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 per le strade sia di tipo C, sia di tipo F, mentre all'interno dei Centri Abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del ciglio stradale. In caso di realizzazione di nuovi tratti di recinzione paralleli e costeggianti le strade, qualora sui lotti immediatamente adiacenti siano già presenti delle recinzioni realizzate secondo allineamenti legittimamente concessionati è prescritta la costruzione a filo di queste ultime. Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma art. 27 della LR 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo art. 61.

^{5.} Eventuali precisazioni od integrazioni relative alle distanze dalle strade sono contenute nelle norme specifiche per ogni area urbanistica.

^{6.} Nelle aree di nuovo impianto o di completamento, la viabilità a fondo cieco o di larghezza inferiore a mt 6,50 dovrà prevedere adeguati spazi di manovra e parcheggi.

PRESCRIZIONI E LIMITAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 15 - Zone di recupero

^{1.} Nelle aree urbanistiche, individuate come zone di recupero dalle schede normative, gli interventi consentiti, rivolti alla manutenzione, al recupero e all'eventuale trasformazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- le facciate degli edifici, verso via e verso spazi interni, dovranno uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici coevi ed essere coerenti con l'ambiente circostante;

- i materiali di finitura dovranno essere quelli della tradizione, con esclusione assoluta di rivestimenti lignei, resino plastici, in klincher, in mattoni a vista, ecc.; le facciate saranno finite con intonaco civile in colori tipici alla piemontese, senza cornici o decorazioni di sorta, con eventuali zoccoli in pietra alti non più di cm. 50 da terra;

- le coperture saranno a falde (con esclusione di mansarde o tetti piani) con pendenza massima di 30 gradi, in coppi canali alla piemontese e gli eventuali lucernari non dovranno avere dimensioni superiori a m. 1,00 per 1,00; i cornicioni dovranno, per oggetto, sagoma e spessore, uniformarsi a quelli tipici del luogo; in particolare il canale di gronda sarà in lamiera a vista, aggettante rispetto al cornicione, di sagoma tradizionale;

- i balconi dovranno avere una sporgenza massima di m. 1 e saranno in pietra o in soletta di cemento a vista con spessore massimo cm. 10 e con ringhiere in ferro a semplici linee verticali;

- i serramenti saranno esclusivamente in legno, con eventuali persiane a battente pure in legno, con esclusione di tapparelle avvolgibili, serramenti metallici o in plastica, ecc.; eventuali serramenti per negozi dovranno essere in legno e ferro (con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc.); eventuali grate di protezione saranno in ferro e disegno semplice senza decorazioni;

- le recinzioni potranno essere realizzate o conservate solo verso le vie o verso le aree libere, in tal caso uniformandosi alle caratteristiche ambientali del tessuto edificato relativamente ai materiali di finitura e privilegiando le cortine a faccia piena in muratura; in particolare gli spazi liberi (verdi o cortili) esistenti non potranno essere divisi da alcuna recinzione, salvo rete metallica con siepe sempreverde,

- le aree verdi private esistenti non potranno essere modificate ed i relativi alberi ornamentali non potranno essere abbattuti, salvo in caso di pericolosità;

- le insegne, le scritte pubblicitarie, le targhe, ecc. dovranno essere autorizzate, su parere conforme della Commissione edilizia, ferma restando l'esclusione di ogni elemento di alterazione o di disturbo dell'ambiente.

^{2.} Per le aree e gli immobili che non verranno assoggettati a PDR o che comunque non vi saranno ricompresi, si potranno attuare gli interventi edilizi consentiti nella modalità diretta.

Art. 16 - Usi agricoli

^{1.} Le aree urbanistiche A, individuate come agricole dalle schede normative, sono destinate allo svolgimento dell'attività agricola, agrituristica (con riferimento alla normativa di settore vigente nazionale e regionale – L. 730/85, L.R. 38/95), nonché alla vendita diretta dei beni derivanti dall'attività di coltivazione e prima trasformazione dei prodotti del proprio fondo ed è consentito realizzarvi esclusivamente i fabbricati per le abitazioni dei coltivatori e dei loro ospiti e per le attrezzature necessarie allo svolgimento di tale attività, quali:

- stalle, porcili, edifici per allevamento;

- silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, fienili, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre, locali per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti.

^{2.} Le concessioni edilizie possono essere rilasciate, oltrechè nei casi a), b) e c) previsti dall'art. 25, comma 3, della L.R. 56/1977, anche agli affittuari che, ai sensi delle leggi vigenti, abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e previo assenso dello stesso. Il rilascio della

concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri immobiliari dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione stessa.

^{3.} Negli interventi non si applica l'IET, mentre l'edificabilità fondiaria è regolata dall'art. 25 della L.R. 56/1977. Gli indici si intendono riferiti alla coltura in atto o di progetto; gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione del relativo IEF sono verificati prima del rilascio della concessione.

^{4.} Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente non può superare in ogni caso mc. 1.500 e va computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al precedente comma 1.

^{5.} E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, salvo per i proprietari coltivatori non iscritti all'Albo degli imprenditori agricoli. Per le aziende che insistono su terreni nell'ambito di aree a destinazione agricola di Comuni limitrofi è consentito l'accorpamento dei volumi nei limiti sopraindicati.

^{6.} Il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 10 delle presenti NTA deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei Registri immobiliari, a favore di Comuni in cui insistono le aree da cui proviene il volume trasferito.

^{7.} E' ammesso il recepimento della capacità edificatoria afferente le aree SA di salvaguardia ambientale ed SG per servizi di interesse generale.

^{8.} Tutte le aree la cui volumetria sia già stata utilizzata a fini edificatori sono sottoposte a vincolo *non edificandi* e devono essere segnalate in mappe catastali tenute in pubblica visione.

^{9.} I mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dall'art. 25, commi 10 e 11, della L.R. 56/1977.

^{10.} Nelle aree urbanistiche A, individuate come agricole dalle schede normative, è sempre consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 51, comma 1, punto 1), della L.R. 56/1977, al servizio dei fabbricati, residenziali e non, fatte salve le autorizzazioni degli organi superiori laddove la sussistenza di vincoli e limitazioni alla trasformazione dei suoli le rendano necessarie.

^{11.} Le stalle, le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i depositi di rifiuti di nuovo impianto devono distare almeno :

- m. 150 dai serbatoi di acqua potabile;
- m. 100 dai fabbricati con destinazione d'uso non agricola di altra proprietà;
- m. 50 dalle abitazioni del proprietario o del conduttore dell'azienda.

^{12.} Gli edifici presenti sul territorio agricolo e riconosciuti di interesse storico ambientale a giudizio della CIE saranno sottoposti alle norme prescrittive di tutela predisposte per il centro storico o per le aree aventi valore storico ambientale.

Art. 17 - Dotazioni dei fabbricati e tipologie delle coperture

^{1.} Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione, nelle aree urbanistiche aventi destinazione d'uso residenziale, devono assicurare una dotazione di parcheggi privati in superficie o interrati, al servizio dei singoli edifici, corrispondente a mq. 1 ogni mc.10 di fabbricato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/1989.

^{2.} Le aree permeabili di pertinenza degli edifici ubicati in aree a destinazione d'uso residenziale dovranno essere sistemate a verde per almeno il 50%. Eventuali scostamenti da tale prescrizione sono precisati nelle norme specifiche delle aree urbanistiche.

^{3.} Le aree permeabili di pertinenza degli edifici ubicati in aree a destinazione d'uso produttiva dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto per almeno il 20% della loro estensione (fatto comunque salvo quanto già prescritto da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica), con una superficie minima di mq. 200.

^{4.} Il sistema di deflusso delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili deve prevedere l'interposizione di una vasca di prima pioggia della capacità di 1000 litri.

^{5.} Al fine di garantire un'omogeneità tra le tipologie abitative esistenti e quelle in progetto si impone la copertura a falde; è comunque possibile realizzare parte della copertura piana purchè la superficie di quest'ultima non superi il 30 % della superficie in pianta del fabbricato.

Art. 18 - Strade e passaggi privati

- ^{1.} La realizzazione di strade su sedime di proprietà privata; che hanno inizio e termine in una strada pubblica e sono gravate di servitù di pubblico transito, nonché di passaggi su sedime di proprietà privata, ad esclusivo servizio di lotti, edificati e non, è consentita solo con ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, che ne determineranno anche la loro sezione.
- ^{2.} I passaggi privati a fondo cieco devono sempre terminare con una piazzola nella quale possa iscriversi un cerchio del diametro rispettivamente di m. 14.00 nelle aree urbanistiche a destinazione produttiva.
- ^{3.} Le strade private gravate di servitù di pubblico transito possono essere dismesse al Comune solo se dotate delle attrezzature tecniche essenziali (illuminazione, canalizzazioni per la raccolta di acque piovane, marciapiedi e pavimentazioni), ma in ogni caso ciò non attribuisce loro una capacità edificatoria trasferibile ai sensi dell'art. 10, comma 4, delle presenti NTA.
- ^{4.} E' ammessa la chiusura verso la viabilità pubblica dei passaggi privati, purchè gli eventuali sbarramenti siano arretrati di almeno m. 5.00 dal ciglio stradale.
- ^{5.} Gli accessi alle proprietà private, protetti da cancelli o portoni di chiusura di passi carrabili, potranno non osservare l'arretramento di cui al comma precedente, qualora siano dotati di comando di apertura a distanza delle loro protezioni.

Art. 19 - Recinzioni e muri contro terra

- ^{1.} Nelle aree a destinazione d'uso residenziale le recinzioni possono avere una base muraria di appoggio non eccedente l'altezza massima di cm. 50 dal piano di campagna, comunque misurata e al netto di eventuali riporti, con soprastante struttura metallica o lignea a giorno, per un'altezza totale massima di m. 2.00.
- ^{2.} Nelle aree a destinazione d'uso produttiva le recinzioni possono avere una base muraria di appoggio non eccedente l'altezza massima di m. 1.00 dal piano di campagna misurata come sopra, con soprastante struttura metallica o lignea a giorno, per un'altezza totale massima di m. 2,50. Sono consentite, per i lati non prospicienti spazi pubblici, strutture traforate prefabbricate o strutture chiuse.
- ^{3.} Nelle aree a destinazione agricola di protezione ambientale è vietato ogni tipo di recinzione; sono consentite solo le protezioni provvisorie ad uso agricolo formate con staccionate lignee o con paletti in legno e fili di ferro orizzontali o da siepi vive, di altezza non superiore a m. 1,00.
- ^{4.} Nelle aree a destinazione agricola A e agricola di salvaguardia ambientale SA i lotti edificati con relative superfici pertinenziali potranno essere delimitati da recinzioni, aventi caratteristiche analoghe a quelle delle aree residenziali, distanziate almeno di m. 1.00 dai confini dei terreni sui quali si praticano le coltivazioni, salvo diverse intese con il proprietario confinante da documentare nella domanda di concessione.
- ^{5.} Per gli usi agricoli, sono consentite solamente le protezioni provvisorie ad uso agricolo formate con staccionate lignee o con paletti in legno e fili di ferro orizzontali o da siepi vive, di altezza non superiore a m. 1.00.
- ^{6.} All'interno del territorio Comunale i muri contro terra sono ammessi purchè la loro altezza massima non superi i 2 m; è ammesso superare dislivelli maggiori mediante la realizzazione di muri contro terra a gradoni dove ogni parete verticale (non superiore a 2 m) risulti arretrata rispetto alla precedente di almeno 2 m. Sui terrapieni posti tra le pareti si richiede la messa a dimora di essenze vegetali locali allo scopo di ridurre l'impatto visivo dell'opera di contenimento.

Art. 20 - Fasce di rispetto

- ^{1.} Le aree circostanti i caposaldi naturali o il perimetro delle installazioni di pubblico interesse sottoindicati costituiscono fasce poste a protezione degli stessi e sono inedificabili, per l'ampiezza misurata nelle tavole del PRGC o successivamente precisata nelle presenti NTA.
- ^{2.} Il filo di fabbricazione degli edifici, definito dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le strutture verticali che emergono dal terreno (compresi gli oggetti sporgenti per più di m. 2.00), dovrà essere esterno a tali fasce.

^{3.} Le fasce di protezione dei corsi d'acqua, in cui sono applicabili i disposti dell'art. 29, comma 3 della L.R. 56/1977, hanno profondità di:

- m. 100 dal ciglio superiore della sponda del fiume Dora Riparia;
- m. 25 dal ciglio superiore di bealere e di canali scoperti, ad eccezione della bealera di Rivoli per la quale si limita la profondità a 12,5 metri (secondo le prescrizioni della Relazione Geologica Generale, integrazioni e completamenti).

^{4.} La fascia di rispetto della linea ferroviaria ha una profondità di m. 30.00 dalla più vicina rotaia e comunque le nuove costruzioni dovranno distare non meno di m. 10 dai confini della proprietà delle FF.SS.

^{5.} La fascia di rispetto degli impianti di presa ed adduzione dell'acqua potabile ha profondità di m. 150 dalle installazioni di accumulo interrate di acqua di acquedotti pubblici e di m. 80 dai confini recintati dei pozzi di captazione delle acque, definiti cartograficamente con la sigla T2 nelle tavole di PRGC. Nell'area compresa fra il perimetro della fascia di rispetto sopra definita ed il limite dell'area di tutela fissata dal D.P.R. n. 48/14723 del 4 maggio 1992.

^{6.} La fascia di rispetto dei confini recintati degli impianti di depurazione dell'acqua di fogna, definiti cartograficamente con la sigla T1 nelle tavole di PRGC, ha una profondità di m. 100.

^{7.} La fascia di rispetto della cinta cimiteriale, il cui impianto è definito cartograficamente con la sigla T3 nelle tavole di PRGC, ha una profondità di m. 150, con le riduzioni misurate nelle stesse tavole.

^{8.} Nelle fasce di rispetto sopra menzionate sono applicabili i disposti dell'art. 25, commi 5 e 13, della L.R. 56/1977.

^{9.} Ai fini della tutela dagli infortuni, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.M. 28/1988 e del DP.R. 164/1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici: In relazione alla tensione delle linee la loro ampiezza, misurata a partire dalla proiezione a terra dei cavi, è pari a:

- m.6 da linee armate con traversa in piano o cimello e m.8 per linee con tre mensole sfalsate, per tensioni fino a 30 Kv;
- m.15 per tensioni sino a 150 Kv;
- m.20 per tensioni da 150 fino a 220 Kv;
- m.30 - 40 per tensioni oltre 220 Kv.

^{10.} In tali fasce le colture arboree ad alto fusto sono precluse e costruzioni, innovazioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto. Compete in ogni caso a chi intende edificare sui fondi attraversati dagli elettrodotti l'accertamento presso l'ENEL delle prescrizioni cui attenersi.

^{11.} Nelle fasce di arretramento dai nastri stradali specificate dall'art.14 delle presenti NTA o riportate nelle tavole del PRGC, sono ammesse le opere previste dalla Circolare del Ministero LL. n.5980 del 30 dicembre 1970, con esclusione delle cabine di distribuzione elettrica, che potranno esservi collocate fino a filo recinzione solo all'interno delle aree urbanistiche a destinazione produttiva o terziaria- commerciale.

^{12.} Per gli edifici rurali, residenziali e non, esistenti in tali fasce di rispetto, gli aumenti della precostituita consistenza volumetrica, ove consentiti dalle presenti NTA, non dovranno essere superiori al 20% della stessa, e dovranno riguardare sistemazioni igieniche e tecniche ed incidere sul lato opposto all'affaccio su strada.

Art. 21 - Opere interrate

^{1.} Le opere interrate (uso autorimesse, cantine, depositi, centrali termiche, ecc.) non vengono computate ai fini del calcolo dei volumi, se non per la parte del piano parzialmente interrato emergente dal terreno.

^{2.} Esse devono formare unico corpo con l'edificio di cui sono pertinenza e non eccedere, in superficie esterna al perimetro dell'edificio, i 2/5 dell'area occupata dall'edificio stesso e distare mt. 1,5 dai confini di proprietà.

^{3.} Possono comunque essere costruiti locali per uso autorimesse, cantine e simili, separati dal corpo principale dell'edificio, purchè soddisfino tutte le seguenti condizioni:

- siano completamente interrati;
- abbiano un solo lato visibile, cioè quello sul quale deve essere ricavato l'accesso; la sua altezza massima non deve superare m.2,60;
- abbiano la copertura sormontata da uno strato di terra vegetale avente uno spessore minimo di cm.40;

- rispettino le distanze stabilite per le fasce di arretramento stradale relative agli edifici fuori terra;
- non eccedano in superficie, calcolata all'interno dei muri, la misura di mq.50;
- rispettino la distanza minima di m.1,50 dal confine, salvo accordo con il confinante, redatto nei modi stabiliti per i fabbricati fuori terra.

Art.22 - Modifiche alla conformazione del suolo

^{1.} In tutte le aree urbanistiche, o parti di esse, sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, ogni trasformazione di cui all'art.7 della suddetta legge, compresi i casi di nuova edificazione, è condizionata al rilascio di autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, ad eccezione dei casi previsti dall'art.2, comma 3, della L.R.45/1989.

^{2.} Il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di particolare valore naturalistico soggiacciono alle prescrizioni dell'art. 56, comma 8, della L.R.56/1977.

^{3.} I muri contro terra, ove di altezza superiore a m.2,00 devono essere costruiti a gradoni con ricavo di contenitori di terra vegetale adibiti a fioriera continua, distanziati tra di loro per un minimo di m.2,00.

^{4.} E' fatto divieto di distruzione, di addossamento o eccessiva vicinanza di fabbricati od impianti, di sovrapposizione di strutture, di occultamento, di danneggiamento sia pur solo paesaggistico dei massi erratici rinvenibili nel territorio comunale, anche se non individuati cartograficamente nell'allegato n.7 del PRGC.

NORME SPECIFICHE DELLE AREE URBANISTICHE

Art. 23 - Contenuti

^{1.} Le aree urbanistiche in cui il territorio comunale è suddiviso, ai sensi dell'art. 3 del PRGC, sono disciplinate dalle schede normative di cui ai successivi articoli.

^{2.} Tali schede sono contrassegnate da una simbologia di riferimento, composta da una sigla tratta tra le categorie principali di intervento previste dal suddetto art.3, che definisce il tipo di area e da una cifra aggiuntiva, che definisce il sottotipo in base agli indici ed alle prescrizioni particolari. La simbologia permette di individuare topograficamente l'area nelle tavole del PRGC.

^{3.} Le schede contengono inoltre indicazioni e prescrizioni relative a :

- caratteristiche dell'area;
- modalità di attuazione, ai sensi dell'art.9 delle NTA;
- tipi di intervento ammissibili, tra quelli riportati dall'art.8 delle NTA;
- destinazioni d'uso ammissibili, tra quelle descritte all'art.4 delle NTA, con distinzione tra principale (che evidenzia la funzione prevalente) e dall'art. 5 delle NTA, di cui viene riportata approssimativamente l'estensione;
- indici e parametri urbanistico-edilizi, nonchè altezze e distanze che si devono osservare nell'edificazione, secondo le definizioni del predetto art.5;
- prescrizioni particolari riguardanti specificamente l'area.

^{4.} Gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi, i tipi di intervento edilizio e gli strumenti urbanistici esecutivi utilizzabili sono individuati nelle schede con le sigle con cui sono contraddistinti negli articoli delle NTA sopraindicati.

^{5.} Gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi riportati nelle schede normative definiscono i limiti massimi ammissibili relativamente ad edificabilità o utilizzazione territoriale e fondiaria, superficie copribile ed impermeabilizzabile ed altezze ed i limiti minimi ammissibili relativamente alle distanze. Si intende che queste ultime vanno misurate dai confini del lotto e dai fabbricati esterni al lotto.

^{6.} Gli indici impiegati sono:

- di edificabilità territoriale IET e fondiaria IEF, nelle aree a destinazione residenziale, artigianale, commerciale e terziaria;
- di utilizzazione territoriale IUT e fondiaria IUF nelle aree a destinazione produttiva e della grande distribuzione.

^{7.} Ogni intervento di trasformazione del suolo o di modificazione di edifici esistenti dovrà rispettare le disposizioni di carattere geologico – tecnico espressamente indicate e prescritte nelle successive schede d'area, nell'Allegato B: prescrizioni geologico tecniche e tutto quanto richiamato negli elaborati geologici allegati al presente PRGC. In particolare per gli interventi di ampliamento, di completamento e di nuovo impianto si farà riferimento ai seguenti documenti: “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica”, alla “Relazione geologica generale” ed in specifico alle “schede di identificazione delle problematiche geologiche ... per le aree di interesse urbanistico”, ed al già richiamato “allegato B: prescrizioni geologico tecniche.”

Art. 23.1 - Area A1

Caratteristiche	Area agricola interstiziale non edificata, compresa tra la zona di sviluppo industriale a nord della S.S 25 e l'autostrada del Frejus, parzialmente sottoposta a vincolo idrogeologico.	
Modalità di attuazione	diretta	
Tipi di intervento	mo, ms, rl, re, am, cm, ni	
Destinazioni d'uso	principale agricola secondarie	
Superfici	ST ha. 23,626	SF ha. 23,295

Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi 1	IEF mc./mq. vedi 1
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi 2	Si mq./mq. vedi 2
Altezze	H m. 7,00	P n. 2
Distanze	dai confini m. 7,00	dagli edifici m. 12,00

Prescrizioni particolari

^{1.} L'edificabilità è regolata dall'art. 16, comma 3 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso mc. 1.000.

^{2.} La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 300 e quella impermeabilizzabile mq. 500, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.

Art. 23.2 - Area A2

Caratteristiche	Area agricola interstiziale, compresa tra l'autostrada del Frejus e il corso della Dora Riparia, non edificata ma in parte occupata dagli impianti consortili di trattamento e depurazione delle acque reflue e parzialmente sottoposta a vincolo idrogeologico.	
Modalità di attuazione	diretta differita con PTE di iniziativa pubblica per il servizio T1	
Tipi di intervento	mo, ms, rl, re, am, cm, ni con modalità diretta nell'area A2 con modalità diretta o differita per il servizio T1 vedi 7 e 8	
Destinazioni d'uso	principale agricola secondarie servizio di uso pubblico tecnologico	
Superfici	ST ha. 23,689	SF ha. 21,731
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi 1	IEF mc./mq. vedi 1
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi 2	Si mq./mq. vedi 2
Altezze	H m. 7,00	P n. 2
Distanze	dai confini m. 7,00	dagli edifici m. 12,00

Prescrizioni particolari

^{1.} L'edificabilità è regolata dall'art. 16, comma 3 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso mc. 1.000.

^{2.} La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 300 e quella impermeabilizzabile mq. 500, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.

^{3.} L'area comprende l'impianto industriale già esistente nel Consorzio CISVS per la depurazione delle acque reflue, annoverato nella prima classe dell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 12 febbraio 1972 aggiornante il T.U. della L. 1265/1934 ed individuato come servizio di uso pubblico di carattere tecnologico T1 negli elaborati del P.R.G.C.

^{4.} Gli interventi di trasformazione o di ampliamento degli impianti suddetti sono demandati alla formazione di PTE di pubblica iniziativa, avente IUF mq/mq. 0,5, H m. 10 e P n. 2 come limiti massimi per i fabbricati.

^{5.} Nelle aree del servizio T1 oltre alle opere manutentive possono essere effettuate nella forma diretta le modifiche interne necessarie per assicurare l'efficienza degli impianti e l'ampliamento dei fabbricati esistenti, di pertinenza degli impianti stessi, non superiore a mq. 500 di SU.

^{6.} Le fasce di rispetto antinquinamento poste in adiacenza dei confini recintati del servizio T1 sono inedificabili, hanno l'IET dell'area agricola A2 ed in essa è trasferibile la loro capacità edificatoria. Devono essere asservite all'attività insalubre esistente ed essere piantumate con alberi di alto fusto ad essenze selezionate.

Art. 23.3 - Area A3

Caratteristiche	Area agricola principale del Comune, prevalentemente compresa tra il <i>continuum</i> abitativo aderente alla provinciale Rosta-Rivoli e la parte occidentale del corso della Dora Riparia. Parzialmente arborata, è già interessata da insediamento di aziende agricole, di fabbricati residenziali impropriamente collocati e di servizi pubblici o di uso pubblico di carattere tecnologico.	
Modalità di attuazione	diretta	
Tipi di intervento	mo, ms, rl, re, am, cm, ni	
Destinazioni d'uso	principale agricola secondarie servizio pubblico o di uso pubblico tecnologico	
Superfici	ST ha. 266,636	SF ha. 263,470
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi 2	IEF mc./mq. vedi 2
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi 3	Si mq./mq. vedi 3
Altezze	H m. 7,00	P n. 2
Distanze	dai confini m. 7,00	dagli edifici m. 12,00

Prescrizioni particolari

^{1.} L'area è destinata a ospitare principalmente gli insediamenti agricoli che rispondono ai requisiti di cui all'art. 12 della L. 153/1975, mediante la realizzazione delle opere ricomprese alla lettera a) dell'art. 9 della L. 10/1977.

^{2.} L'edificabilità è regolata dall'art. 16, commi 3 e 4 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso quanto fissato dallo stesso.

^{3.} La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 500 e quella impermeabilizzabile mq. 600, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.

^{4.} L'area comprende gli impianti T2 di captazione dell'acqua potabile, T3 del cimitero e T4 di decompressione del metano, individuati come servizi pubblici o di uso pubblico di carattere tecnologico negli elaborati del PRGC.

^{5.} Gli edifici a destinazione d'uso residenziale, produttiva, artigianale o comunque impropria o in contrasto rispetto a quella principale dell'area urbanistica A3 possono essere sottoposti solo ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione leggera, compreso il recupero ad uso abitativo dei sottotetti e la realizzazione delle opere interrato previste dall'art. 21 delle NTA. Sono comunque sempre consentite le trasformazioni ad uso agricolo.

^{6.} Per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale è consentito, *una tantum*, un ampliamento massimo del 20% del loro volume originario, se inferiore a mc. 1.000 e purchè la SU addizionale non sia superiore a mq. 30.

^{7.} Per il mantenimento delle cortine di verde, che formano una delle caratteristiche dominanti del paesaggio della Collina Morenica, tutte le aree boscate non sottoposte a vincolo idrogeologico ed i terreni adiacenti che per la loro natura o pendenza non si prestano ad alcuna trasformazione, sono inedificabili. Possono solamente essere utilizzate per il computo dei volumi realizzabili altrove, nella stessa area A3 o in altre aree a destinazione agricola, per gli edifici di cui al precedente comma 1.

^{8.} Nelle porzioni dell'area contrassegnate con il n. 3 nell'allegato n. 5 del PRGC i lotti eventualmente edificabili e gli edifici esistenti a confine della stessa richiedono una sistemazione preventiva della vallecchia di erosione, con posa di graticciate e vimate per favorire l'inerbimento a protezione del suolo e regolamentazione locale delle acque di ruscellamento. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico - tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

^{9.} Nelle porzioni dell'area contrassegnate con il n. 10 nell'allegato n. 5 del PRGC gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio della dinamica della rete idrica locale e del ruscellamento superficiale, per prevenire allagamenti locali ed interferenze con la grande viabilità.

^{10.} Il fabbricato facente parte del podere Baraccone dell'Ordine Mauriziano, che insiste sulla particella 23 del foglio di mappa n. 1, potrà essere oggetto, oltrechè di manutenzione e ristrutturazione, anche di demolizione e ricostruzione, ove necessario, ma con un'edificabilità non superiore alla volumetria esistente e nel rispetto delle fasce di arretramento dalla S.S. 25 fissate dal PRGC stesso. Vi saranno ammesse solo le destinazioni agricole ed agrituristiche, già esplicitate all'interno delle previsioni di cui all'art. 16 del NTA.

^{11.} *I fabbricati dovranno essere inseriti armonicamente nell'ambiente circostante, rispettando le preesistenze naturalistiche (alberi, macchie, corsi d'acqua) e presentare soluzioni progettuali rispondenti ai seguenti requisiti:*

- *su terreni di pendenza superiore al 20% mostrare linea di spiccato variabile ed adagiarsi sul terreno seguendo le curve altimetriche,*
- *utilizzare materiali coerenti con le forme tradizionali del territorio rurale circostante, fatto salvo l'impiego di elementi che assicurino risparmio energetico (quali serre per il riscaldamento passivo, muri di Tromp, pannelli solari inseriti nella copertura) o rispondenti ai principi della bio-edilizia, fermo restando che saranno ammessi materiali e strutture prefabbricati per stalle depositi o tettoie, purchè esteticamente compatibili con l'insediamento in cui vengono inseriti;*
- *utilizzare serramenti legno o in metallo verniciato;*
- *avere tamponamenti perimetrali lavorati faccia a vista o rifiniti con intonaci a calce o cemento frattazzato, ma non spatolati, graffiati e spruzzati;*
- *formare i manti di copertura con coppi alla piemontese o portoghesi, lose di pietra, tegole canadesi, lamiera grecata colorata, lastra di rame ed i comignoli o le canne fumarie in laterizio, rame o acciaio colorato.*

Art. 23.4 - Area A4

Caratteristiche	Area agricola di contenimento occidentale del centro abitato del Comune, compresa tra la linea ferroviaria, i versanti boscati della Collina Morenica ed il Comune di Buttigliera. E' ineditata, parzialmente arborata ed interessata dalla costruzione della nuova strada provinciale di collegamento con la S.S. 25.	
Modalità di attuazione	diretta	
Tipi di intervento	mo, ms, rl, re, am, cm, ni	
Destinazioni d'uso	principale agricola	
	secondarie	
Superfici	ST ha. 68,00	SF ha. 65,97
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi 1	IEF mc./mq. vedi 1
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi 2	Si mq./mq. vedi 2
Altezze	H m. 7,00	P n. 2
Distanze	dai confini m. 7,00	dagli edifici m. 12,00

Prescrizioni particolari

^{1.} L'edificabilità è regolata dall'art. 16, comma 3 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso mc. 1.000.

^{2.} La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 300 e quella impermeabilizzabile mq. 500, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.

^{3.} Per il mantenimento delle cortine di verde, che formano una delle caratteristiche dominanti del paesaggio della collina morenica, tutte le aree boscate non sottoposte a vincolo idrogeologico ed i terreni adiacenti che per la loro natura o pendenza non si prestano ad alcuna trasformazione, sono ineditabili. Possono solamente essere utilizzate per il computo dei volumi realizzabili altrove, nella stessa area A4 o in altre aree a destinazione agricola, per gli edifici di cui alla lettera a) dell'art. 9 della L 10/1997.

4. I fabbricati dovranno essere inseriti armonicamente nell'ambiente circostante, rispettando le preesistenze naturalistiche (alberi, macchie, corsi d'acqua) e presentare soluzioni progettuali rispondenti ai seguenti requisiti:

- sui terreni di pendenza superiore al 20% mostrare linea di spiccato variabile ed adagiarsi sul terreno seguendo le curve altimetriche,
- utilizzare materiali coerenti con le forme tradizionali del territorio rurale circostante, fatto salvo l'impiego di elementi che assicurino risparmio energetico (quali serre per il riscaldamento passivo, muri di Tromp, pannelli solari inseriti nella copertura) o rispondenti ai principi della bio-edilizia, fermo restando che saranno ammessi materiali e strutture prefabbricati per stalle depositi o tettoie, purchè esteticamente compatibili con l'insediamento in cui vengono inseriti;
- utilizzare serramenti legno o in metallo verniciato;
- avere tamponamenti perimetrali lavorati faccia a vista o rifiniti con intonaci a calce o cemento frattazzato, ma non spatolati, graffiati e spruzzati;
- formare i manti di copertura con coppi alla piemontese o portoghesi, lose di pietra, tegole canadesi, lamiera grecata colorata, lastra di rame ed i comignoli o le canne fumarie in laterizio, rame o acciaio colorato.

5. Nelle porzioni dell'area contrassegnate con il n. 5 nell'allegato del PRGC gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio della dinamica della rete idrica e del ruscellamento superficiale per prevenire allagamenti locali, e invasione del sedime ferroviario in caso di precipitazioni eccezionali. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico - tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.5 - Area CM.I

Caratteristiche	Aree relative all'espansione recente dell'abitato di Rosta caratterizzate da una densità edilizia mediamente elevata e pertanto considerate urbanisticamente consolidate, ma per gli edifici esistenti è ancora ammesso un piccolo ampliamento funzionale alle destinazioni presenti. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, con rare presenze di attività produttive, commerciali e terziarie.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	mo, ms, rr, rl, re, am ¹	
Destinazioni d'uso	principale residenziale secondarie artigianale, commerciale, terziaria	
Superfici	ST ha. -	SF ha. 58,75
Indici urbanistici	IET mc./mq. -	IEF mc./mq. 0,8; 0,65; 0,10²
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,25; 0,20; 0,10²	Si mq./mq. 0,50; 0,4; 0,2²
Altezze	H m. 8,5; 7,5; 7³	P n. -
Distanze	dai confini m. 6,00; 7,00⁴	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

^{1.} Gli interventi di ampliamento sugli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente PRGC, sono ammessi nel limite dell'incremento "una tantum" del 20% fino al raggiungimento dell'IEF massimo stabilito per l'area urbanistica di appartenenza. In ogni caso è sempre ammesso un incremento di 30 mq per ogni unità immobiliare.

^{2.} **IEF = 0,80 mc/mq, SC = 0,25 mq/mq, Si = 0,50 mq/mq** per le aree urbanistiche N°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 33, 34, 35, 36, 37, 38; 39; 40; 44, 45, 46, 65; 125; 128; 129;

IEF = 0,65 mc/mq e SC = 0,20 mq/mq, Si = 0,40 mq/mq per le aree urbanistiche N°: 42, 43, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 62, 63, 64, 66;

IEF = 0,10 mc/mq e SC = 0,10 mq/mq, Si = 0,20 mq/mq per le aree urbanistiche N°: 57, 58, 59, 60, 61;

3. **H = 8,5 m e distanza dai confini = 6 m** per le aree urbanistiche N°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22; 33, 34, 35, 36, 37, 38; 39; 40; 44, 45, 46, 65; 125; 128; 129;
H = 7,5 m e distanza dai confini = 6 m per le aree urbanistiche N° 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30; 42; 43; 48; 49; 50; 51; 52; 54; 55; 56; 62; 63; 64; 66;
H = 7 m e distanza dai confini = 7 m per le aree urbanistiche N° 57; 58; 59; 60; 61;
4. Nelle porzioni dell'area contrassegnate con i nn. 4,5,6 e 7 nell'allegato n.5 del PRGC gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio della dinamica della rete idrica locale e del ruscellamento superficiale. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico – tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.6 - Area CM.II

Caratteristiche	Aree relative all'espansione recente dell'abitato di Rosta caratterizzate da una bassa densità edilizia e da un elevato numero di lotti ineditati interclusi che il PRGC classifica di completamento edilizio mediante edificazione di nuovi fabbricati. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, con rare presenze di attività produttive, commerciali e terziarie.	
Modalità di attuazione	Diretta, Concessione convenzionata ¹	
Tipi di intervento	mo, ms, rr, rl, re, cm, am	
Destinazioni d'uso	principale residenziale secondarie artigianale, commerciale, terziaria	
Superfici	ST ha. -	SF ha. 24,99
Indici urbanistici	IET mc./mq. -	IEF mc./mq. 0,8, 0,65; 0,10 ^{1,2}
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,25	Si mq./mq. 0,4
Altezze	H m. 7,5	P n. -
Distanze	dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

- ^{1.} La Concessione Convenzionata è una modalità di intervento consentita esclusivamente per gli interventi attuabili nelle aree urbanistiche 68, 80, 85, 95, al fine di favorire la contestuale dismissione gratuita di sedimi stradali importanti per la viabilità ed eventuali parcheggi di uso pubblico; in tale caso l'indice fondiario IEF sarà elevato a 0,9 mc/mq, da applicare sulle aree classificate dal PRGC come CM.II.
- ^{2.} **IEF = 0,80 mc/mq**, per l'area urbanistica N° 83, in quanto già oggetto della concessione edilizia n° 91/89;
- ^{3.} **IEF = 0,65 mc/mq**, per tutte le aree urbanistiche non puntualmente citate nelle note 2 e 4;
- ^{4.} **IEF = 0,10 mc/mq**, per le aree urbanistiche N° 107; 108.
- ^{5.} Per l'area 112 il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento ed ampliamento (con IEF = 0,65 mc/mq) su aree interessate da tracciati viari (nuovi o in ampliamento) verrà effettuato a seguito della dismissione gratuita dal sedime stradale indicato dal P.R.G.C. (posto all'interno della proprietà del richiedente), oltre al normale pagamento degli oneri di urbanizzazione in vigore.
- ^{6.} Nelle porzioni dell'area contrassegnate con i nn. 4,5,6 e 7 nell'allegato n.5 del PRGC gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio della dinamica della rete idrica locale e del ruscellamento superficiale. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico – tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.7 - Area CM.III

Caratteristiche	Aree libere da edificazioni ma interclusi dalle aree edificate a seguito della recente espansione dell'abitato di Rosta che il PRGC classifica di completamento per la dotazione di urbanizzazioni e per la loro localizzazione all'interno del centro abitato. Il PRGC impone l'intervento mediante PEC limitatamente agli aspetti dimensionali delle aree in oggetto e per consentire la dismissione di aree per servizi pubblici, funzionali anche agli edifici preesistenti. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, con rare presenze di attività produttive, commerciali e terziarie.	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Cm	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie artigianale, commerciale, terziaria	
Superfici	ST ha. 7,28	SF ha. 6,72
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,5	IEF mc./mq. -
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,25	Si mq./mq. 0,4
Altezze	H m. 7,5	P n. -
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

¹ La dismissione di standard o l'assoggettamento all'uso pubblico e da calcolarsi nella quantità prevista dall'art. 21 L.R. 56/77: 25 mq/ab.

² Nelle porzioni dell'area contrassegnate con i nn. 4,5,6 e 7 nell'allegato n.5 del PRGC gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio della dinamica della rete idrica locale e del ruscellamento superficiale. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico - tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.9 - Area CM5

Caratteristiche	Area di sviluppo industriale attestata ai lati della S.S.25 a partire dal confine con il Comune di Rivoli, parzialmente edificata con impianti a destinazione produttiva, commerciale, artigianale e terziaria.	
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PIP	
Tipi di intervento	Mo, ms, rl, re, am, cm con modalità diretta ni con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale produttiva Secondarie artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 66,193	SF ha. 42,848
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi ²	IEF mc./mq. vedi ²
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ²	Si mq./mq. vedi ²
Altezze	H m. vedi ²	P n. vedi ²
Distanze	Dai confini m. vedi ²	dagli edifici m. vedi ²

Prescrizioni particolari

¹ L'area è quasi integralmente coincidente con le zone D1c, D2c, D1p, D3p, D4p, D5p del precedente PRGC ed è stata oggetto di PP, approvato con D.G.R. n.24/12120 del 28 febbraio 1992. All'interno dell'area CM5 l'Amministrazione Comunale provvederà a formare e approvare il PIP esteso all'area graficamente

individuata sulle tavole di progetto del PRGC. Tale PIP che potrà disciplinare in modo diverso i tipi di intervento ammessi dal PP e fisserà specifici nuovi indici e parametri urbanistico-edilizi (IUT, IUF, SC, SI, H, P, D) per gli interventi di completamento, di nuovo impianto ed eventualmente di sostituzione di fabbricati, previa demolizione delle preesistenze.

^{2.} In ogni caso il PIP verrà definito in fase di variante del P.P. vigente.

^{3.} L'attuazione dell'area CM5 avviene nel rispetto dei seguenti criteri: a) - all'interno dell'area ricompresa nella delimitazione del PIP in attesa della sua formazione ed approvazione, si applicano le disposizioni del PP approvato il 18/02/92; pertanto risultano, in via transitoria, effettuabili in forma diretta le opere di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di completamento già disciplinate dal PP vigente. b) - all'esterno delle aree che saranno assoggettate a PIP si effettuano con modalità diretta tutti gli interventi previsti dal PP vigente e comunque quelli previsti dalla scheda CM5 purchè compatibili con P.P. vigente.

In fase transitoria, ovvero alla scadenza del P.P. vigente valgono le prescrizioni di cui alla presente tabella CM5. Gli interventi di nuovo impianto potranno essere attuati solo con modalità differita, con un P.P o con il P.I.P. vigente.

^{4.} Nelle porzioni dell'area contrassegnate con i nn.9, 11, 12, 13 e 14 nell'allegato n.5 del PRGC gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio della dinamica della rete idrica locale e del ruscellamento superficiale, per prevenire allagamenti locali, dallo scavo di pozzetti esplorativi e da prove penetrometriche e prelievo di campioni. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico - tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

^{5.} L'utilizzo edificatorio potrà avvenire inoltre a condizione che si provveda alla sistemazione idraulica del territorio con un sistema efficiente di raccolta e smaltimento delle acque collegato con la Dora e alla progettazione delle fondazioni in accordo con le risultanze delle indagini geotecniche.

^{6.} Le porzioni dell'area ricomprese nella fascia C (area di inondazione per piena catastrofica) del <Piano stralcio delle fasce fluviali> redatto dall'Autorità di bacino del fiume Po e adottato con deliberazione 11/1996/1996, saranno tenute all'osservanza di quanto prescritto agli artt.8 (commi 4 e 5) e 16 (comma 3) delle Norme di attuazione del Piano stesso.

Art. 23.9 bis - Area CM6

Caratteristiche	Area industriale di completamento posta a Nord della ferrovia ed attestata sulla via S.Antonio di Ranverso, parzialmente edificata con impianti a destinazione produttiva.	
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PEC	
Tipi di intervento	Mo, ms, rl, re, am, cm con modalità diretta ni con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale produttiva Secondarie artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 5,916	SF ha. 5,041
Indici urbanistici	IET mq./mq. 0,50	IEF mq./mq. 0,50
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,50	Si mq./mq. -
Altezze	H m. 12,00	P n. -
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

^{1.} L'intervento di NI si attua con modalità differita qualora avvenga l'insediamento di attività produttive diverse da quelle esistenti alla data di adozione del progetto preliminare. In tal caso il SUE dovrà reperire in loco gli standard previsti dall'art. 21.

^{2.} Le destinazioni d'uso commerciali terziarie sono consentite limitatamente alla funzionalità delle attività produttive.

Art. 23.10 - Area CN1

Caratteristiche	Centro abitato originario con le sue propaggini insediative ottocentesche od immediatamente successive, a prevalente destinazione residenziale od accessoria alla residenza, individuato come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.	
Modalità di attuazione	Diretta Differita con uno o più PdR	
Tipi di intervento	Mo, ms, rt, rc, re.1, re.2 con modalità diretta se, am, co con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 9,87	SF ha. 8,20
Indici urbanistici	IET mc./mq. --, vedi ⁵	IEF mc./mq. --
Parametri edilizi	SC mq./mq. --, vedi ⁵	Si mq./mq. --, vedi ⁵
Altezze	H m. 7,5 + sottotetto o esistente se superiore, vedi ⁵ per PdR	P n. 2 o esistente se superiore, vedi ⁵ per PdR
Distanze	Dai confini m. art. 26, vedi ⁷ e ⁸	dagli edifici m. art. 26, vedi ⁵

Prescrizioni particolari

^{1.} Riferimenti a dispositivi legislativi in merito alla tutela ambientale

Il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- le aree e gli edifici riconducibili ai vincoli ai sensi dell'art. 2 della legge 490/99
- le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico ai sensi del punto 2, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77;
- la segnalazione dei percorsi definiti storici, con puntuale riferimento al tratto di via Corbiglia (riferimento all'allegato n° 7 "Complessi ed immobili di valore storico-artistico ed ambientale" del P.R.G.C.).

Per il rilascio della concessione edilizia ad edifici compresi nelle categorie puntualmente individuate in cartografia valgono i disposti del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili oggetto di Decreto di vincolo ai sensi della L. 490/99 o riconducibili ad esso, ai sensi dell'art. 2;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77.

Per i piani esecutivi indicati graficamente e per quelli eventualmente proposti dagli aventi diritto qualora ricomprendano aree, fabbricati e manufatti di cui alle precedenti lettere a) e b), valgono i disposti del comma 8°, dell'art. 40, della L.R. 56/77.

^{2.} Destinazioni d'uso

Il centro storico è adibito prevalentemente all'abitazione e alle attività di servizio ad essa correlate, alle attività commerciali, artigianali, terziarie e di servizio pubblico; vengono escluse attività che arrechino disturbo igienico, acustico, ecc.

I piani terreno potranno essere utilizzati per il servizio dell'abitazione (garages, cantine, centrali termiche, lavanderie, essiccatoi, ecc.) oppure per attività artigianali, commerciali, terziarie o di servizio pubblico, purché siano garantite le condizioni igienico sanitarie dal vigente RIE.

E' consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purchè sia verificato la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso.

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda all'art. 4bis delle presenti N.T.A..

I criteri e le modalità per il cambio delle destinazioni d'uso di fabbricati pertinenziali, e comunque sui bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie, nonché le eventuali limitazioni, sono descritte ai successivi punti 4 e 6.

I sottotetti degli edifici esistenti potranno sempre essere adibiti ad abitazione nel rispetto della L.R. 28/98, dei tipi di intervento (art. 8) e di quanto prescritto al successivo punto 9.

3. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 8 delle N.T.A., la tavola di piano regolatore (Tav. 5) indica puntualmente i tipi di intervento massimi consentiti per ogni edificio compreso nella zona CN1; di conseguenza risultano ordinariamente consentiti, anche gli interventi edilizi di cui all'elenco dell'art. 8, comma 4, che precedono quelle puntualmente indicate in cartografia. Nei casi sotto elencati si applicano le seguenti limitazioni agli interventi edilizi ammissibili:

- a) in presenza di destinazioni d'uso in contrasto con quelle specificate nella tabella e ed al precedente punto 2 (purché compatibili e non nocive alla residenza) sono ammessi i soli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria (mo, ms)
 - restauro (rt)
- b) sui fabbricati a cui è attribuito l'intervento edilizio massimo di:
 - ampliamento edilizio (am) e completamento edilizio (co): in assenza di ampliamento gli interventi edilizi ammessi sono limitati alla (re.1);
 - sostituzione edilizia (se): in assenza di sostituzione edilizia gli interventi edilizi ammessi sono limitati al (rc);
- c) sui fabbricati pertinenziali, e comunque sui bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie, si rimanda ai criteri ed alle procedure prescritte al successivo punto 6;
- d) in presenza di "vincoli storici, artistici e documentari" e di "elementi edilizi ricorrenti e di pregio" segnalati nella Tav. 5 del P.R.G.C., gli interventi edilizi effettuati sugli edifici segnalati dovranno garantire le finalità di salvaguardia previste dal PRGC ai successivi punti 7, 8 e 11.

4. Modalità di intervento e standard pubblici

L'attuazione del PRGC è demandata in via ordinaria alla autorizzazione o alla concessione edilizia diretta. Il ricorso a modalità attuative differite (PdR), è invece prescritto nei seguenti casi:

- a) per l'attuazione di interventi edilizi di sostituzione edilizia (se) e di completamento (co) *su aree fondiarie*: il PdR dovrà risultare esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio riconosciuto come unità minima edilizia; in tal caso si prescrive il reperimento in loco della quota a parcheggio pubblico relativa all'eventuale incremento di carico insediativo dovuta a cambi di destinazione d'uso, mentre la parte rimanente potrà essere monetizzata.
Nel caso dei PdR indicati sulle tavole di Progetto, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PdR unitario esteso al perimetro cartografato, con il quale si impone il contestuale reperimento in loco delle aree a servizi e delle viabilità pubbliche indicate in cartografia di PRGC, nonché al rispetto dei parametri e valori contenuti nella tabella al successivo punto 5. Qualora gli standard previsti nella Tav. 5 risultassero inferiori alle quantità minime, la parte rimanente dovrà essere monetizzata;
- b) per l'attuazione degli interventi di ampliamento edilizio (am) puntualmente indicati sulla Tav. 5: in tal caso l'intervento destinato alla grossatura della manica dei fabbricati esistenti è subordinato all'approvazione di un PdR esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio riconosciuto come minima unità edilizia; al fine di facilitare gli interventi proposti, è prevista la monetizzazione di una quota di standard pari ad almeno 7,5 mq/ab calcolata sul solo incremento volumetrico realizzato;
- c) interventi su edifici pertinenziali e comunque, bassi fabbricati, travate e tettoie per attività edilizie eccedenti il risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso verso la residenza, il terziario, il commercio: qualora si presentino le condizioni richiamate gli interventi sono subordinati a PdR esteso all'area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento; si richiede la monetizzazione dell'intera quota di standard pubblici conseguenti all'incremento di carico insediativo dovuto al cambio di destinazione

d'uso. La reale fattibilità del cambio di destinazione d'uso è subordinata al rispetto delle condizioni previste al successivo punto 6.

Gli interventi di completamento edilizio (co) su aree a servizi sono attuabili tramite concessione diretta nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto 14.

5. PdR: parametri urbanistici di intervento e finalità:

a) Gli strumenti urbanistici individuati cartograficamente dal P.R.G.C. si attuano in applicazione delle seguenti capacità edificatorie e prescrizioni:

Riferimenti cartografici	Dati dimensionali		Parametri e dati di progetto			Parametri		
	Sup. area	Vol. esistenti	Increment. vol.	SC	Servizi disegnati	H	P n.	Si
--	mq	mc	mc	mq/mq	mq	m	--	mq/mq
PdR/01	2.360	0	600	0,30	1.337	7,5 *	2 **	0,35
PdR/02	955	132	300	0,30	99	7,5 *	2 **	0,35
PdR/03	1.376	0	800	0,20	433	7,5 *	2 **	0,30
PdR/04	3.662	2.834	500	0,25	351	7,5 *	2 **	0,35
PdR/05	2.840	917	900	0,20	546	7,5 *	2 **	0,30

* L'altezza massima va intesa pari a m. 7,5 più il sottotetto

** Il numero di piani va inteso pari a 2 più il sottotetto sottotetto (1);

°° Il numero di piani massimo è di 2 più il sottotetto eventualmente abitabile;

(1) - L'altezza del sottotetto, misurabile all'intradosso, è quanto ottenibile costruendo le due falde del tetto inclinate fino al massimo del 30° sulla larghezza di manica del fabbricato, partendo sui due lati da un'altezza massima di 50 cm.

Prescrizioni particolari:

- PdR/01:
 - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento aree a servizi come da indicazione cartografica;
 - possibile realizzazione, in corrispondenza dell'area a servizi attestata su via Rivoli, di un parcheggio seminterrato di carattere pertinenziale ai sensi della L. 122/90, art. 9, con accesso preferibilmente dalla stessa via Rivoli;
 - sistemazione della superficie della copertura dei box auto pertinenziali a parcheggio assoggettato ad uso pubblico, con accesso da via Rivoli; la progettazione di tale spazio dovrà garantire l'accesso all'area fondiaria libera da mantenere a verde posta a sud;
 - formazione di passaggio ciclo-pedonale e verde attrezzato;
 - realizzazione di un unico edificio con accessibilità veicolare tramite le piste ciclo-pedonali;
 - distanza tra fabbricati: m. 10,00 minima.
- PdR/02:
 - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento delle aree a servizi indicate cartograficamente al fine di realizzare aree a parcheggio, garantendo comunque l'accesso all'area fondiaria;
 - realizzazione del nuovo fabbricato a completamento di quello esistente, dando origine ad un unico corpo di fabbrica;
 - distanza tra fabbricati: mantenimento dell'esistente dal lato posto verso la chiesa della Madonna delle Grazie, m. 10,00 nelle altre direzioni;
- PdR/03:
 - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento delle aree a servizi indicate cartograficamente al fine di realizzare aree a parcheggio, garantendo comunque l'accesso all'area fondiaria;
 - realizzazione di un unico edificio;
 - mantenimento delle servitù di passaggio preesistenti a favore del lotto confinante;
- PdR/04:
 - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;

- reperimento aree a servizi come da indicazione cartografica al fine di realizzare parcheggi pubblici;
- realizzazione del nuovo fabbricato a proseguimento di quello esistente (133b), da realizzare in adiacenza al corpo di fabbrica dell'esistente edificio n. 200;
- accesso veicolare da Via Aprà.

-
- PdR/05:
 - destinazioni d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento aree a servizi come da indicazione cartografica al fine di realizzare parcheggi pubblici lungo la viabilità in progetto e di realizzare aree a verde attrezzato;
 - - realizzazione di un unico edificio a completamento di quello esistente (n. 169b); per edificio in sostituzione (n. 167) si prescrive la ricostruzione in loco o a completamento degli edifici esistenti al momento della realizzazione.
 - la sezione minima della viabilità in progetto deve essere pari a 4,5 metri.

b) Gli strumenti urbanistici non perimetrati in cartografia si attuano nel rispetto dei parametri edilizi preesistenti e, per gli interventi di sostituzione edilizia (se), a parità di cubatura, il reperimento dello standard pubblico (o della sua monetizzazione) è regolato nel rispetto di quanto previsto al precedente punto 4, lettere a), b), c).

^{6.} Edifici pertinenziali: bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie

Il PRGC ha individuato graficamente come edifici pertinenziali quei fabbricati integralmente destinati a funzioni accessorie delle attività residenziali, commerciali, terziarie, artigianali, classificandoli in: tettoie provvisorie, tettoie, travate, bassi fabbricati.

Le tettoie provvisorie comprendono manufatti di scarsa consistenza, prevalentemente degradati, che in presenza di interventi sui fabbricati della medesima proprietà debbono essere demoliti.

Le tettoie indicate sulla Tav. 5 senza tipo di intervento, sono fabbricati di limitata consistenza che possono essere mantenute e sottoposte a manutenzione ordinaria e straordinaria;

Ai bassi fabbricati, travate e tettoie non ricadenti nel precedente caso, è assegnato il tipo di intervento massimo ammissibile. Per questi fabbricati il PRGC privilegia il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso a favore di quelle residenziali, terziarie (commerciali), artigianali (purché compatibili con la residenza), è subordinato alle seguenti condizioni:

- l'edificio deve risultare servito da un accesso carraio sufficiente al passaggio di autovetture;
- si richiede il reperimento dei parcheggi pertinenziali possibilmente all'interno del perimetro del fabbricato, e comunque all'interno del lotto fondiario di pertinenza nella misura minima di un posto auto per unità immobiliare;
- l'edificio non risulti già destinato a box auto. In caso di parziale utilizzo il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso solo per la quota non destinata a box auto.

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici accessori.

^{7.} Vincoli di facciata

Per i fabbricati compresi all'interno dell'area CN1 il P.R.G.C. prescrive, ove necessario, i seguenti tipi di vincoli di facciata:

- a) Vincolo di filo fisso su spazio pubblico: non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici compresi nell'area CN1 e riguarda solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto, fatta eccezione per gli edifici compresi nei Piani di Recupero indicati in cartografia sulla Tav. 5, per i quali possono valere anche differenti disposizioni. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è possibile, in caso di intervento di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato dal P.R.G.C.;

- b) Vincolo della legge compositiva di facciata in progetto: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda facciate di edifici per i quali è previsto un intervento di grossatura di manica (ampliamento - am). In questo caso la progettazione della nuova facciata dovrà obbligatoriamente assumere gli elementi ricorrenti e compositivi riconoscibili sulla preesistente facciata segnalata con apposita simbologia grafica, consentendo comunque le modifiche strettamente necessarie al riuso funzionale del fabbricato. Anche i materiali utilizzati dovranno ricondursi a quelli della facciata segnalata.
- c) Vincolo della legge compositiva di facciata esistente: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità. Qualora la consistenza dei materiali e le condizioni strutturali dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, è consentita anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riprodurre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, la eventuale presenza di passaggi pedonali, abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni.

Nei tre casi il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto attraverso un rilievo a firma di professionista abilitato, dello stato di fatto alla scala adeguata e da dettagliata documentazione fotografica, e da un progetto che privilegi il recupero delle caratteristiche architettoniche originarie e che contenga scelte progettuali anche in accordo con esse. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non deve essere applicato il vincolo di tipo c).

Per le facciate non vincolate e corrispondenti al lato corto di edifici caratterizzati dall'intervento di ampliamento (am), qualora risultino cieche, è consentita la realizzazione di aperture e, in corrispondenza del primo piano fuori terra di sporti a terrazzo per una profondità massima di m. 3,50, in deroga a quanto stabilito per i balconi al successivo punto 11.

8. Conservazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'impianto e di pregio; percorsi storici.

La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto, la presenza di elementi tipologici ricorrenti e di pregio che devono comunque essere conservati (torri e campanili, altane, portali, portoni ad arco, balconi e ballatoi, capriate a vista, soffitti voltati, cappella votiva, recinzioni in pietra). E' compito del proponente l'intervento indicare l'esatta ubicazione dei manufatti ricorrenti ed, eventualmente, dimostrarne l'assenza nell'ambito oggetto di intervento edilizio.

Il PRGC segnala altresì il percorso storico "Rosta-Corbiglia" posto ai margini sud-ovest dell'area CN1: tutti gli interventi edilizi riguardanti fabbricati posti lungo la via Corbiglia non potranno collocarsi a distanza inferiore a quella esistente.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata dal professionista incaricato negli elaborati di progetto.

9. Sottotetti

All'interno degli edifici compresi in CN1 è sempre possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali in applicazione della L.R. 21/98; e comunque data facoltà di rendere abitabile il sottotetto seguendo le prescrizioni corrispondenti al tipo di intervento assegnato ad ogni singolo fabbricato (art. 8 delle NTA).

L'apertura di abbaini, eventualmente necessari per ottenere l'abitabilità dei sottotetti, è consentita nel rispetto delle seguenti regole:

- sia salvaguardata la coerenza delle leggi compositive della facciata;
- verso gli spazi pubblici o di uso pubblico l'abbaino non può avere una dimensione in larghezza superiore a un metro e in altezza (da calcolarsi all'estradosso del colmo) non superiore a m. 1,50, con interasse non inferiore a m. 3,00.

10. Parcheggi pertinenziali

L'individuazione di nuovi parcheggi pertinenziali, qualora assenti o presenti in misura inferiore alla dotazione di un posto auto per unità immobiliare, è sempre ammessa all'interno delle superfici fondiari di pertinenza dei fabbricati compresi nell'area CN1; sono sempre consentite quantità superiori a quelle stabilite dalla L. 122/89.

Il reperimento di parcheggi pertinenziali, nel rispetto delle quantità minime previste dalla L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per gli interventi di sostituzione edilizia (se), ampliamento (am) e di completamento (co), e per i casi di cui al precedente punto 6.

Le autorimesse dovranno essere ricavate in sotterraneo della proprietà o al piano terreno degli edifici esistenti, sempre che ciò non pregiudichi il decoro della facciata e non comporti l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico. Nel caso in cui si reperiscano in interrato, dovrà essere accertata la soggiacenza della falda idrica superficiale al fine di mantenere una distanza minima di 1,00 m. tra il piano di calpestio previsto ed il massimo livello raggiungibile da essa.

In superficie risultano esclusivamente ammessi posti auto coperti, ma aperti su tutti i lati, fatta eccezione per quelli lungo i confini di proprietà. I posti auto potranno essere coperti da strutture portanti realizzate esclusivamente in legno la cui altezza non potrà superare i m. 2,70 all'estradosso della copertura.

11. Caratteri compositivi degli edifici

L'area CN1 presenta una discreta omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e di completamento edilizio.

Sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento in sede di progettazione edilizia e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi delle zone IUA;
- deve essere impiegato, l'intonaco "civile" nei colori tipici alla piemontese esistenti negli edifici caratteristici dell'abitato comunale; eccezionalmente, e dove le preesistenze lo giustificano, è consentita la muratura in mattoni a mano a faccia vista con giunto raso in malta ordinaria. Si fa esclusione di impiego di clinker e di listelli di cotto (marmo, pietre lucidate, acciaio, facciate modulari continue, mosaico);
- gli eventuali zoccoli in pietra naturale a lastre non potranno superare l'altezza di m. 0,50 dal piano marciapiede., le lastre obbligatoriamente rettangolari non dovranno avere lati inferiori a m. 0,50, disposti verticalmente ed orizzontalmente. E' escluso rigorosamente il tipo a "opus incertum";
- i balconi devono essere in lastre di pietra con spessore non inferiore a cm. 8 con sporgenza max di cm. 90 ai primi piani e di cm. 70 ai piani superiori;
- le aperture devono essere tenute con la larghezza massima di m. 1,00, i portoncini d'ingresso pedonale non devono avere la larghezza superiore a m. 1,10; si ammette per ciascun edificio un solo accesso carraio della larghezza non superiore a m. 2,50 (quando più autorimesse possono essere ricavate abbiano accesso dall'unico ingresso carraio). Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, devono presentare linee e caratteristiche nel rispetto di quelle locali. Le mazzette devono risultare a vista di muratura con spessore non inferiore a cm. 12 per le aperture comuni e non inferiore a cm. 25 per i portoncini di accesso pedonale e per gli ingressi carrai; negli edifici affacciatisi su spazi pubblici è inoltre fatto divieto di ricavare aperture (finestre o simili) per una fascia di m. 0,80 a partire dagli spigoli dell'edificio stesso. Le aperture carraie su recinzione potranno avere larghezze superiori.
- Al fine di reperire parcheggi privati al piano terra degli edifici esistenti si consente per le facciate rivolte su spazi privati, la realizzazione di più aperture per l'accesso ai box.
- i serramenti esterni, ove non si possano riadattare gli originali, devono essere ricostruiti con forme e tecniche desunte da quelli, assolutamente in legno o con finitura similare, tenuti a vista con opportune verniciature o preferibilmente laccati nei colori ambientali; gli oscuramenti devono essere realizzata unicamente a persiane (con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili) fissate con metodi tradizionali o a cerniere con o senza sedi allo spigolo delle mazzette o a "pivò" sempre riscontrabili nella tradizione locale ed individuabili in contesti analoghi;

- i portoncini di accesso pedonale e quelli carrai possono essere o in legno o in ferro (cancelletto); se sono in legno devono essere eseguiti con le tecniche e con le linee tipiche ambientali. Per le chiusure delle autorimesse si ammettono dei sistemi tecnologici di produzione attuale, purché a chiusura avvenuta presentino le caratteristiche richieste per le altre soluzioni;
- i davanzali e le soglie devono essere in pietra del tipo Luserna a superficie semplicemente scalpelinata con spessore non inferiore a cm. 4;
- tutte le opere in ferro: ringhiere, grate, cancelli, roste, devono riproporre forme e disegni di tradizione locale;
- le coperture sono realizzate a falde inclinate con coppi alla piemontese, si fa divieto assoluto di coperture piane di nuovo impianto, la pendenza massima delle falde non potrà superare i 30°. Gli aggetti dalle coperture oltre il filo murario devono essere risolti o con cornicione o con le cosiddette "pantalere"; i cornicioni devono essere realizzati con andamenti in sezione e tinteggiature devono riproporre forme e disegni ispirati alla tradizione locale; le "pantalere" devono essere realizzate con le tecniche, con i materiali e con le linee caratteristiche dell'ambiente: é fatto divieto di applicazioni di elementi in legno di mascheramento tipo perlinato; le testate dei camini vanno costruite in muratura con copertura in elementi di coppo alla piemontese secondo le linee riscontrabili in quelli esistenti in loco. Le gronde devono essere sistemate esternamente ai manti di copertura in vista; gronde e pluviali devono presentare sagomature simili a quelle preesistenti realizzati in rame oppure in un altro materiale purché trattato e tinteggiato con colori riscontrabili in quelli preesistenti nell'ambiente. Le prescrizioni sopra elencate sono valide sino all'entrata in vigore di piani e regolamenti di settore.
-
-

12. Vetrine ed insegne

I negozi dovranno essere sistemati in modo da permettere la lettura degli elementi strutturali ed architettonici dell'edificio. Sono da preferirsi le soluzioni che prevedano aperture semplici con o senza stipite di contorno in materiale di impiego comune nella zona (es. Pietra di Luserna) e con lo sviluppo delle vetrine a profondità a piacere all'interno del filo della mazzetta.

Sono ammesse altresì vetrinette a "bacheca" che presentino in nessun punto uno spessore maggiore di cm. 20, un'altezza dal pavimento minore di cm. 60 e un'altezza maggiore di cm. 1,90.

Le scritte di richiamo vanno inserite nelle superfici vetrate o nella superficie permessa per ogni bacheca: nella prima soluzione vanno tenute ad un'altezza massima, per ognuno dei loro punti, di mt. 2.20, per la seconda soluzione vanno inserite nella superficie permessa per ogni bacheca.

Sui muri in fregio alle vie sono ammesse scritte solo di limitate dimensioni, sono ammesse insegne luminose fissate a bandiera unicamente di materiale trasparente bianco senza supporti opachi, visibili per lo più a regime di illuminazione.

E' fatto assoluto divieto di rivestire le superficie murarie in fregio alle vie con materiali marmorei.

13. Aree fondiarie libere non edificate, aree fondiarie libere da mantenere a verde, recinzioni

Il P.R.G.C. classifica come "aree fondiarie libere non edificate" quelle porzioni di lotto di pertinenza degli edifici destinati a cortile giardino, orto, prato, ecc. alle quali si riconosce la sola funzione di pertinenza dei fabbricati esistenti.

Il PRGC classifica come "aree fondiarie libere da mantenere a verde" tutte quelle aree private di pertinenza dei fabbricati esistenti, attualmente sistemate ad orto, giardino o prato, alle quali è riconosciuto valore urbano caratterizzante il centro storico e pertanto da mantenere.

In corrispondenza di tali superfici fondiarie è sempre ammessa la realizzazione di locali interrati adibiti a vani di servizio e autorimesse, a condizione che in superficie venga ripristinata la preesistente sistemazione, con una ricopertura di almeno 40 cm di terreno nel caso di preesistenti sistemazioni a verde. E' sempre consentita la realizzazione di piccole strutture sportive di uso rigorosamente privato.

La realizzazione dei locali interrati dovrà preliminarmente verificare la soggiacenza della falda idrica superficiale al fine di mantenere una distanza minima di 1,00 m. tra il piano di calpestio previsto ed il massimo livello raggiungibile da essa.

E' inoltre possibile utilizzare tali aree per la realizzazione di posti auto in superficie ai sensi della L.122/89 con le caratteristiche di cui al precedente punto 10. Sulle aree fondiarie libere da mantenere a verde, gli eventuali posti auto dovranno essere scoperti e presentare una pavimentazione permeabile.

Limitatamente alle aree fondiarie libere non edificate è ammesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti, rilocalizzare volumi edilizi esistenti (in caso di sostituzione edilizia) o localizzare incrementi volumetrici dovuti ad attività edificatorie di completamento e ampliamento.

Le recinzioni potranno essere realizzate o conservate solo verso le vie o verso le aree libere; in particolare gli spazi liberi (verdi o cortilivi) esistenti non potranno essere divisi da alcuna recinzione, salvo rete metallica con siepe sempreverde di altezza non superiore m. 1,5. Per quanto concerne i materiali da utilizzare per le recinzioni il PRGC privilegia il mantenimento delle tipologie esistenti lapidee o laterizie, in assenza delle quali si farà riferimento a quanto prescritto all'art. 19.

^{14.} **Interventi di completamento edilizio (co) su aree a servizi.**

L'intervento di completamento edilizio (co) individuato sui fabbricati posti in corrispondenza dell'area a servizi S-65, si attua in applicazione delle seguenti capacità edificatorie e prescrizioni:

- incremento volumetrico (rispetto all'esistente) = 800 mc.;
- altezza massima = 8,50 mt.;
- n° piani f.t. = 2.

La capacità edificatoria ammessa dovrà costituire ampliamento del corpo di fabbrica esistente (edifici 128a e 128b).

Il progetto dovrà rispettare le preesistenze documentarie poste in prossimità dell'area S-65 e verificare con opportuna documentazione progettuale il corretto inserimento ambientale del nuovo volume.

L'ampliamento sarà esclusivamente destinato ad attività compatibili con le attività di interesse già esistenti sull'area a servizi S-35, ed a quelle ad essa correlate.

Art. 23.11 - Area CN2

Caratteristiche	Area consolidata di recente edificazione, infittitasi a partire dagli anni settanta, eccentrica rispetto all'abitato principale ed in prossimità del confine con il Comune di Rivoli. E' quasi completamente satura ed ha destinazione esclusivamente residenziale, con le sue funzioni complementari.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr, rl, re, am	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. -	SF ha. 8,680
Indici urbanistici	IET mc./mq. -	IEF mc./mq. 0,85
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,15	Si mq./mq. 0,50
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

^{1.} Nell'area non sono consentiti interventi di completamento che conducano alla realizzazione di nuovi edifici, ma solo di modificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti. E' ammessa in ogni caso la variazione della destinazione d'uso, tra quelle riportate nella scheda.

^{2.} Per effettuare tali opere è comunque consentita la sopraelevazione dell'edificio, fino ai limiti massimi riportati nella scheda. Tali limiti possono essere superati, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri urbanistico-edilizi, della misura strettamente necessaria a rendere abitabile il sottotetto mediante l'eventuale rialzo del tetto esistente, senza che ciò comporti la realizzazione *ex-novo* di un piano aggiuntivo.

Art. 23.12 - Area NI1

Caratteristiche	Area libera, in prossimità della linea ferroviaria, compresa tra il tessuto edificato di completamento e le aree agricole occidentali del Comune.	
Modalità di attuazione	Differita con uno o più PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,705	SF ha. 1,599
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,55
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

¹ Nelle porzioni dell'area contrassegnate con il n. 4 nell'allegato n. 5 del PRGC gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio idrologico della dinamica fluviale del rio locale e dal conseguente adeguamento della sezione d'alveo che risultasse insufficiente a smaltire le acque di piena o, in alternativa, da sistemazioni idrauliche sostitutive. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico – tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.13 - Area NI2

Caratteristiche	Area libera interstiziale del tessuto edificato di completamento, compresa tra Via Stazione e Vicolo Chianale.	
Modalità di attuazione	Differita con PEEP	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 0,644	SF ha. 0,344
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,80	IEF mc./mq. 0,90
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Art. 23.14 - Area NI3

Caratteristiche	Area libera interstiziale del tessuto edificato di completamento, tangente a Via Bucet.	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 0,707	SF ha. 0,633
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,55
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40

Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Art. 23.16 - Area NI5

Caratteristiche	Area libera, a margine settentrionale della zona di recupero del concentrico, prospiciente i terreni circostanti il cimitero.	
Modalità di attuazione	Differita con uno o più PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 3,219	SF ha. 1,765
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,95
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

^{1.} Nelle porzioni dell'area contrassegnate con il n. 3 nell'allegato n. 5 del PRGC i lotti eventualmente edificabili e gli edifici esistenti a confine della stessa richiedono una sistemazione preventiva della vallecchia di erosione, con posa di graticciate e viminate per favorire l'inerbimento a protezione del suolo e regolamentazione locale delle acque di ruscellamento. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico - tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

^{2.} Le edificazioni dovranno ricondursi alle indicazioni tipologiche di cui al punto 11 dell'area A3, art. 23.03.

^{3.} Gli interventi edilizi ammessi dovranno comunque garantire il rispetto delle tipologie edilizie, dei materiali e delle modalità costruttive tradizionali, nel rispetto delle prescrizioni richiamate alla nota 11 dell'area A3.

Art. 23.17 - Area NI6

Caratteristiche	Area libera interstiziale e di chiusura del tessuto edificato di completamento a monte di Via Buttigliera, fiancheggiata di Via Monviso.	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,450	SF ha. 1,285
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,60
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,35
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Art. 23.18 - Area NI7

Caratteristiche	Area libera interstiziale di saldatura del tessuto edificato di completamento, a monte di Via Alighieri e prospiciente il versante protetto della collina morenica.	
------------------------	---	--

Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale	
	Secondarie di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,076	SF ha. 0,490
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 1,00
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,25	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Art. 23.19 - Area NI8

Caratteristiche	Area libera interstiziale tra il centro storico originario ed il tessuto edificato collinare di completamento, compresa tra Via D'Annunzio e Via I° Maggio.	
Modalità di attuazione	Differita con PP	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale	
	Secondarie artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,070	SF ha. 0,651
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,90
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,40	Si mq./mq. 1,00
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. vedi ¹	dagli edifici m. vedi ¹

Prescrizioni particolari

- ^{1.} Il PP dovrà prevedere la costruzione di fabbricati allineati al confine dell'area edificabile ed aderenti tra di loro in modo da costituire una cortina continua di facciate, su strada e su corte.
- ^{2.} La corte interna risultante dovrà essere adibita ad usi pubblici e liberamente praticabile a piedi.
- ^{3.} Nelle porzioni dell'area contrassegnate con il n. 1 dell'allegato n. 5 del PRGC gli interventi edificatori dovranno essere preceduti dallo scavo di pozzetti esplorativi, da prelievo di campioni rimaneggiati e classificati per il dimensionamento delle fondazioni e da prove penetrometriche in caso di substrato plastico o presenza di falde alla quota prevista per il piano di imposta delle fondazioni. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico - tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".
- ^{4.} L'utilizzo edificatorio potrà avvenire inoltre a condizione che si provveda alla realizzazione di un sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane collegato con la rete esistente della fognatura, a formare un modesto rilevato per equiparare le quote locali col terreno circostante e a determinare, dimensionare e approfondire le fondazioni in funzione delle risultanze delle prove eseguite.
- ^{5.} Gli interventi edilizi ammessi dovranno comunque garantire il rispetto delle tipologie edilizie, dei materiali e delle modalità costruttive tradizionali, nel rispetto delle prescrizioni richiamate alla nota 11 dell'area A3.

Art. 23.20 - Area NI9

Caratteristiche	Area libera di ampliamento del tessuto edificato ad est del concentrico, a monte di Via Rivoli.	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	

Destinazioni d'uso	Principale residenziale	
	Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,697	SF ha. 1,081
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,80
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Art. 23.21 - Area NI10

Caratteristiche	Area libera di ampliamento del tessuto edificato ad est del concentrico, a monte di Via Rivoli oltre la Via Bastone.	
Modalità di attuazione	Differita con uno o più PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale	
	Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,665	SF ha. 1,298
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,70
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

¹ Le modalità di accesso al lotto e la sua viabilità ed organizzazione interna, saranno risolte in sede di unico strumento urbanistico esecutivo o attraverso il coordinamento dei SUE, qualora limitati ai subambiti di previsione.

Art. 23.22 - Area NI11

Caratteristiche	Area libera di ampliamento del tessuto edificato ad est del concentrico, a valle di Via Rivoli ed in prossimità di Via Sabbionera.	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale	
	Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,163	SF ha. 1,091
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,55
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

¹ Nelle porzioni dell'area contrassegnate con il n. 2 nell'allegato n. 5 del PRGC i lotti eventualmente edificabili e gli edifici esistenti a confine della stessa richiedono una sistemazione preventiva della vallecchia di erosione, con posa di graticciate e viminate per favorire l'inerbimento a protezione del suolo e regolamentazione locale delle acque di ruscellamento. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico - tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.23 - Area NI12

Caratteristiche	Area libera di sutura del tessuto edificato consolidato confinante con il Comune di Rivoli, a valle di Via Rivoli e delimitata da Strada dei Campi.	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 2,110	SF ha. 1,978
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,55
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Art. 23.23 bis - Area NI13

Caratteristiche	Area libera di ampliamento del tessuto edificato consolidato posto in prossimità della Stazione Ferroviaria e collocato sulla via Ponata	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 0,918	SF ha. 0,488
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,40	IEF mc./mq. 0,80
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,25	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n. -
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

^{1.} L'area per standard S34, posta in vicinanza della Stazione Ferroviaria, dovrà essere dismessa nella posizione indicata e attrezzata a parcheggio, al servizio degli utenti della ferrovia.

^{2.} Il SUE dovrà essere corredato da opportuni studi geologico-tecnici atti a definire le prescrizioni da rispettare in fase progettuale ed esecutiva degli interventi. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico - tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.23 ter - Area NI14 (Stralciato)

Art. 23.23 quater - Area NI15

Caratteristiche	Area libera sul confine Ovest dell'abitato adiacente alla via Piave	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,019	SF ha. 0,956

Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,55
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

^{1.} Il SUE dovrà essere corredato da opportuni studi geologico-tecnici atti a definire le prescrizioni da rispettare in fase progettuale ed esecutiva degli interventi. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico – tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

^{2.} La realizzazione degli interventi e delle relative infrastrutture è comunque subordinata alla attuazione di quanto indicato dai piani di sistemazione previsti dall'allegato B delle Norme di Attuazione per l'area NI15, ed alla conseguente rimozione della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica attualmente riscontrata.

Art. 23.23 quinquies - Area NI16

Caratteristiche	Area libera adiacente alla via Rivoli	
Modalità di attuazione	Differita con PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 0.779	SF ha. 0,675
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,60
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

^{1.} Il SUE dovrà essere corredato da opportuni studi geologico-tecnici atti a definire le prescrizioni da rispettare in fase progettuale ed esecutiva degli interventi. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico – tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.23 sexies - Area NI17 (Stralciato)

Art. 23.24 - Area RE1

Caratteristiche	Area di prima espansione del concentrico, a valle della strada provinciale a partire dalla Via Stazione. La tipologia insediativa è mista, con alternanza di fabbricati di diverso periodo di costruzione e stato di conservazione e diffusione di corpi di fabbrica minori, accessori alla residenza. La consistenza e la coerenza ambientale degli edifici è molto variabile, mentre la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, con inserimento di attività talora in contrasto. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PDR di iniziativa pubblica o privata
Tipi di intervento	Mo, ms, rr, rl con modalità diretta

	re, ru, am, cm con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale	
	Secondarie artigianale, commerciale, terziaria	
Superfici	ST ha. 4,271	SF ha. 4,159
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,80	IEF mc./mq. 1,00
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,5	P n. -
Distanze	Dai confini m. 6 ²	dagli edifici m. 10

Prescrizioni particolari

^{1.} Il Consiglio Comunale con propria deliberazione dovrà individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del PDR di iniziativa pubblica, che potrà disciplinare in modo diverso i tipi di intervento fermi restando i parametri edilizi previsti nella presente scheda, da rispettare per le opere di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di completamento ed eventualmente di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di completamento ed eventualmente di ristrutturazione urbanistica.

^{2.} Gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia edifici costituiti da più alloggi, non comportano il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali né l'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978.

^{3.} Per le aree e gli immobili che non verranno assoggettati a PDR di iniziativa pubblica o che comunque non vi saranno ricompresi, si potranno attuare gli interventi edilizi consentiti nelle modalità diretta o, previa predisposizione di PDR di iniziativa privata, quelli di completamento, con i parametri edilizi previsti in tabella.

^{4.} In ogni caso gli edifici interessati da una previsione di ampliamento del sedime stradale sono preordinati alla demolizione e, in fase transitoria, su di essi si potranno effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

^{5.} Gli interventi edilizi ammessi dovranno comunque garantire il rispetto delle tipologie edilizie, dei materiali e delle modalità costruttive tradizionali, nel rispetto delle prescrizioni richiamate alla nota 11 dell'area A3.

Art. 23.25 - Area RR1

Caratteristiche	Porzione absidale del complesso abbaziale di S. Antonio di Ranverso, con parte dell'area cortiliva circostante, sottoposta al vincolo di cui alla L. 1089/1939.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Rr	
Destinazioni d'uso	Principale beni culturali e servizio pubblico	
	Secondarie	
Superfici	ST ha. 0,552	SF ha. 0,537
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi ¹	IEF mc./mq. vedi ¹
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ¹	Si mq./mq. vedi ¹
Altezze	H m. vedi ¹	P n. vedi ¹
Distanze	Dai confini m. vedi ¹	dagli edifici m. vedi ¹

Prescrizioni particolari

^{1.} La porzione dell'edificio, come pure l'area circostante, devono mantenere le caratteristiche storiche originarie, senza alcuna modifica degli indici e dei parametri urbanistico edilizi esistenti, conservando la destinazione religiosa e sociale.

2. E' ammesso solo l'intervento di restauro conservativo.
3. Eventuali piantumazioni o reimpieghi delle attuali coltivazioni agricole nelle aree circostanti potranno avere luogo solo se autorizzate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e dalla Regione Piemonte.

Art. 23.26 - Area RR2

Caratteristiche	Annucleamento rurale imperniato sull'antica Cascina Invers, di valore storico-architettonico ove è tuttora esercitata l'attività agricola. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/1978.	
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PDR	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr con modalità diretta re, rl, am con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale agricola Secondarie residenziale	
Superfici	ST ha. 1,347	SF ha. 1,278
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,40	IEF mc./mq. 0,45
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,10	Si mq./mq. 0,20
Altezze	H m. vedi ¹	P n. vedi ¹
Distanze	Dai confini m. vedi ¹	dagli edifici m. vedi ¹

Prescrizioni particolari

^{1.} Gli interventi da attuarsi nella forma differita saranno disciplinati da un PDR, di iniziativa privata, volto a migliorare le condizioni degli immobili anche ai fini di una estensione della destinazione d'uso residenziale. Il PDR fisserà indici e parametri urbanistico-edilizi mancanti (H, P, D) per le opere di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento o sostituzione di fabbricati, previa demolizione delle preesistenze ammalorate e non più recuperabili o delle aggiunte deturpanti. In ogni caso l'insediamento deve mantenere le sue caratteristiche di antico complesso rurale.

^{2.} In assenza di PDR, gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia l'intero complesso edificato, devono comunque essere indirizzati ad un progressivo risanamento e recupero abitativo, degli stessi compatibilmente con la prosecuzione dell'attività agricola, senza essere tenuti all'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978.

^{3.} Dove il tessuto edilizio ha dato luogo alla formazione di una cortina edificata continua, il PDR fisserà i fili per gli eventuali interventi di ristrutturazione o di ampliamento che potranno attenersi all'allineamento determinato dalle cortine preesistenti oppure discostarsene.

^{4.} Tutti gli interventi consentiti, nella forma diretta o differita, devono comunque rispondere ai requisiti di cui all'art. 15 delle presenti NTA.

^{5.} Eventuali piantumazioni potranno essere effettuate secondo un progetto che deve essere autorizzato dalla Regione Piemonte.

Art. 23.27 - Area RR3

Caratteristiche	Annucleamento rurale di pertinenza dell'antica Cascina Ponata, di valore storico-architettonico, ove l'attività agricola è esercitata in forma residuale. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PDR

Tipi di intervento	Mo, ms, rr con modalità diretta re, rl, con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale	
	Secondarie terziaria	
Superfici	ST ha. 1,336	SF ha. 1,282
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,95	IEF mc./mq. 1,00
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,15	Si mq./mq. 0,35
Altezze	H m. 7,5	P n. -
Distanze	Dai confini m. 6	dagli edifici m. 10 ¹

Prescrizioni particolari

^{1.} Gli interventi da attuarsi nella forma differita saranno disciplinati da un PDR, di iniziativa privata, fermi restando i parametri edilizi previsti nella presente scheda, da rispettare per le opere di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento o sostituzione di fabbricati, previa demolizione delle preesistenze ammalorate e non più recuperabili o delle aggiunte deturpanti. In ogni caso l'insediamento deve mantenere le sue caratteristiche di antico complesso rurale.

^{2.} In assenza di PDR, gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia l'intero complesso edificato, devono comunque essere indirizzati ad un progressivo adattamento degli stessi ad una destinazione d'uso residenziale o con essa compatibile, senza essere tenuti all'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978.

^{3.} Tutti gli interventi consentiti, nella forma diretta o differita, devono comunque rispondere ai requisiti di cui all'art. 15 delle presenti NTA.

Art. 23.28 - Area RR4

Caratteristiche	Annucleamento rurale di pertinenza dell'antica Cascina Grassis, di valore storico-architettonico, ove non è più esercitata l'attività agricola. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.	
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PDR	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr con modalità diretta re, rl con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale	
	Secondarie terziaria	
Superfici	ST ha. 0,752	SF ha. 0,617
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,60	IEF mc./mq. 0,75
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,15	Si mq./mq. 0,35
Altezze	H m. 7,5	P n. vedi - ¹
Distanze	Dai confini m. 6	dagli edifici m. 10

Prescrizioni particolari

^{1.} L'area è coincidente con la zona A4 del precedente PRGC ed è stata oggetto di PDR di iniziativa privata, approvato prima dell'adozione del presente PRGC.

^{2.} Le disposizioni normative del predetto PDR, riguardanti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento o sostituzione di fabbricati, previa demolizione delle preesistenze ammalorate e non più recuperabili o delle aggiunte deturpanti, da attuarsi nella forma differita, conservano efficacia per le porzioni dell'area RR4 comprese all'interno del suo perimetro e prevalgono laddove fissano indici e parametri urbanistico-edilizi (IET, IEF, SC, SI, H, P, D) differenti dalla presente scheda.

3. In assenza di PDR, gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia l'intero complesso edificato, devono comunque essere indirizzati ad un consolidamento della destinazione d'uso residenziale o con essa compatibile degli stessi, anche senza l'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978.

4. In ogni caso l'insediamento deve mantenere le sue caratteristiche di antico complesso rurale e tutti gli interventi consentiti, nella forma diretta o differita, devono comunque rispondere ai requisiti di cui all'art. 15 delle presenti NTA.

Art. 23.30 - Area SA1

Caratteristiche	Area di ritrovamento di un insediamento di età romana, in località Vernè, parzialmente riportato alla luce dalla competente Soprintendenza. Coperta da vegetazione spontanea, è sottoposta al vincolo di cui alla L. 1089/1939.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr	
Destinazioni d'uso	Principale beni culturali e servizio pubblico	
	Secondarie	
Superfici	ST ha. 2,798	SF ha. 2,797
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi ²	IEF mc./mq. vedi ²
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ¹	Si mq./mq. vedi ¹
Altezze	H m. vedi ¹	P n. vedi ¹
Distanze	Dai confini m. vedi ¹	dagli edifici m. vedi ¹

Prescrizioni particolari

¹. L'area non è edificabile, non è utilizzabile per l'esercizio dell'attività di coltivazione agricola e deve essere conservata nello stato di fatto. Sono consentite solo le opere di scavo archeologico condotte dalla competente Soprintendenza, le protezioni dei confini di cui all'art. 19, comma 3 delle presenti NTA, di altezza non superiore a m. 2,00 e le attrezzature necessarie ad una migliore fruibilità del sito, quali ripari amovibili dei resti romani e sentieri pedonali in terra battuta, che non alterino né deturpino l'ambiente ed il paesaggio circostanti.

². Ai fini della determinazione della capacità edificatoria trasferibile, ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA, l'IEF corrisponde a quello della coltura dell'area agricola più prossima, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 25 della L.R. 56/1977.

Art. 23.31 - Area SA2

Caratteristiche	Aree nastriformi agricole e di salvaguardia ambientale poste in corrispondenza del tracciato autostradale e lungo la bealera di Rivoli; esse risultano prevalentemente coperte da vegetazione arborea	
Modalità di attuazione	Differita con PTE di iniziativa pubblica	
Tipi di intervento	Vedi ²	
Destinazioni d'uso	Principale agricola	
	Secondarie di servizio pubblico o di uso pubblico	
Superfici	ST ha. 38,651	SF ha. 24,097
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi art.24	IEF mc./mq. vedi art.24
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ³	Si mq./mq. vedi ³
Altezze	H m. vedi ³	P n. vedi ³

Distanze	Dai confini m. vedi ³	dagli edifici m. vedi ³
-----------------	---	---

Prescrizioni particolari

^{1.} L'area non è edificabile, essendo destinata alla realizzazione di una zona fluviale biologico-naturalistica protetta ad uso ricreativo, ma è utilizzabile per l'esercizio dell'attività di coltivazione agricola.

^{2.} Sono consentite solo le opere che la rendano accessibile e fruibile, comprendenti piste pedonali e ciclabili, aree attrezzate di sosta dei visitatori, parcheggi veicolari adiacenti alla strada comunale esistente, strutture ricettive e didattico-ricreative, impianti per il biomonitoraggio ambientale.

^{3.} Il Consiglio Comunale con propria deliberazione dovrà provvedere a formare ed approvare il PTE esteso all'intera area, con cui verranno disciplinati i caratteri tipologici e costruttivi delle singole attrezzature, da sviluppare successivamente con progetti esecutivi, verranno fissati specifici parametri edilizi (SC, SI, H, P, D) per gli interventi da effettuarsi e verranno stabilite le eventuali modalità di convenzionamento per la realizzazione e la gestione, da parte di terzi, degli impianti e delle strutture previsti.

^{4.} I terreni di stretta pertinenza degli impianti e delle attrezzature da proteggere potranno essere delimitati da recinzioni aventi le caratteristiche previste all'art. 19, comma 4, delle presenti NTA.

Art. 23.32 - Area SA3

Caratteristiche	Area agricola, compresa tra la S.S.25 e la ferrovia, circostante il complesso abbaziale di Sant'Antonio di Ranverso, in gran parte sottoposta a vincolo ai sensi dell'art.21 della L. 1089/1939.	
Modalità di attuazione	Vedi ¹	
Tipi di intervento	Vedi ²	
Destinazioni d'uso	Principale agricola	
	Secondarie	
Superfici	ST ha. 37,158	SF ha. 36,148
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi art.24	IEF mc./mq. vedi art.24
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ¹	Si mq./mq. vedi ¹
Altezze	H m. vedi ¹	P n. vedi ¹
Distanze	Dai confini m. vedi ¹	dagli edifici m. vedi ¹

Prescrizioni particolari

^{1.} In considerazione della sua vicinanza con il complesso abbaziale, l'area non è edificabile, ma è utilizzabile solo per l'esercizio dell'attività di coltivazione agricola.

^{2.} I suoli devono mantenere le attuali colture, vale a dire seminativi, per i terreni a monte della bealera di Rivoli e prato, per i terreni a valle della stessa. I terreni, inoltre, dovranno mantenere il loro profilo naturale ed eventuali sbancamenti dovranno essere limitati per non compromettere la situazione ambientale del complesso monumentale.

^{3.} Eventuali piantumazioni o reimpieghi delle attuali coltivazioni agricole nelle aree circostanti potranno avere luogo solo se autorizzate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e dalla Regione Piemonte.

^{4.} All'interno di tale area potrà anche essere individuato un parcheggio a supporto del complesso abbaziale di Sant'Antonio di Ranverso. L'individuazione di tale struttura e delle connesse varianti alla viabilità è demandato alla stesura di un progetto sovracomunale che veda la definizione di un protocollo d'intesa tra i vari enti competenti.

Art. 23.33 - Area SA4

Caratteristiche	Parte boscata del versante rostese della collina morenica di Rivoli, in gran parte sottoposta a vincolo idrogeologico.
------------------------	--

Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr, rl, re	
Destinazioni d'uso	Principale agricola	
	Secondarie di servizio di uso pubblico	
Superfici	ST ha. 210,033	SF ha. 209,966
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi art.24	IEF mc./mq. vedi art.24
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ¹	Si mq./mq. vedi ¹
Altezze	H m. vedi ¹	P n. vedi ¹
Distanze	Dai confini m. vedi ¹	dagli edifici m. vedi ¹

Prescrizioni particolari

^{1.} L'area deve conservare la sua attuale destinazione agro-forestale. In considerazione del suo elevato valore naturalistico-ambientale, è fatto divieto di:

- costruire nuovi edifici e strutture, stabili o temporanee;
- ridurre a coltura le aree boschive;
- modificare la morfologia del territorio.

^{2.} Sono consentiti interventi rivolti a promuovere iniziative che ne consentano una fruizione pubblica a fini culturali, didattici e ricreativi, da parte di soggetti pubblici e privati, che opereranno previa stipula di una convenzione con il Comune, nella quale siano definite le caratteristiche costruttive e le condizioni d'uso degli impianti da realizzarsi.

^{3.} I relativi progetti esecutivi riguarderanno gli accessi, le aree attrezzate ed il sistema della viabilità pedonale, mentre la circolazione veicolare sulle strade esistenti dovrà essere regolamentata dall'Amministrazione Comunale assicurando comunque il diritto di transito ai residenti nell'area, ai coltivatori e a coloro che la devono percorrere per esigenze manutentive dei siti e per servizio.

^{4.} Gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale o comunque impropria o in contrasto rispetto a quella principale dell'area urbanistica SA4 possono essere sottoposti ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione, compreso il recupero ad uso abitativo dei sottotetti e la realizzazione delle opere interrante previste dall'art. 21 delle NTA nonchè, *una tantum*, di ampliamento massimo del 20% del loro volume originario, se inferiore a mc. 1.000 e purchè la SU addizionale non sia superiore a mq. 30.

^{5.} "in sede di ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti si fa riferimento a quanto specificato al quarto comma dell'art. 23.4 (Area A4) delle presenti Norme."

Art. 23.34 - Area SG1

Caratteristiche	Area interstiziale tra terreni agricoli, in prossimità dell'autostrada del Frejus. Coltivata a pioppeto e parzialmente dissestata a causa del prosciugamento del suolo paludoso con materiale di risulta, è interamente sottoposta a vincolo idrogeologico.	
Modalità di attuazione	Differita con PTE di iniziativa pubblica	
Tipi di intervento	Mo, ms, rl, re, ni	
Destinazioni d'uso	Principale di servizio pubblico	
	Secondarie agricola	
Superfici	ST ha. 10,265	SF ha. 10,090
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi ²	IEF mc./mq. vedi ² e art.24
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ²	Si mq./mq. vedi ²
Altezze	H m. vedi ²	P n. vedi ²
Distanze	Dai confini m. vedi ²	dagli edifici m. vedi ²

Prescrizioni particolari

1. L'area è destinata a parco pubblico urbano attrezzato con impianti ludico-ricreativi, ma è utilizzabile anche per l'esercizio dell'attività di coltivazione agricola.
2. La tipologia e la distribuzione delle attrezzature suddette, comprendenti impianti sportivi e zone di sosta, è demandata alla formazione di PTE di pubblica iniziativa, che fisserà i limiti massimi degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi da utilizzarsi per la costruzione dei fabbricati destinati ad accogliere locali di ristoro, spogliatoi, servizi primari ed igienici.
3. L'esecuzione delle singole attrezzature dovrà essere preceduta dalla redazione di progetti esecutivi che ne preciseranno anche, ove necessario, l'esatta ubicazione.
4. Gli interventi possono essere effettuati anche da parte di soggetti pubblici e privati, che opereranno in diritto di superficie, previa cessione gratuita dell'area al Comune e stipula di una convenzione con il Comune stesso, nella quale siano definite le caratteristiche costruttive e le condizioni d'uso degli impianti da realizzarsi.
5. All'atto della progettazione degli impianti dovranno essere osservati i disposti dall'art. 15 della Norme di attuazione del "Piano stralcio delle fasce fluviali" redatto dall'Autorità di bacino del fiume Po e dovrà essere predisposto uno studio di compatibilità idraulica da sottoporre, per il rilascio dell'autorizzazione, all'Autorità competente.

Art. 23.35 - Area SG2

Caratteristiche	Area agricola compresa tra la linea ferroviaria e Via Ponata, già occupata parzialmente da impianti sportivi.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Mo, ms, rl, re, cm	
Destinazioni d'uso	Principale di servizio pubblico	
	Secondarie	
Superfici	ST ha. 9,92	SF ha. 9,92
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi art.24	IEF mc./mq. vedi art.24
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ¹	Si mq./mq. vedi ¹
Altezze	H m. vedi ¹	P n. vedi ¹
Distanze	Dai confini m. vedi ¹	dagli edifici m. vedi ¹

Prescrizioni particolari

1. La tipologia e la distribuzione dei campi da gioco e delle attrezzature di servizio, comprendenti spogliatoi, tribune, percorsi interni e zone di sosta veicolare, è demandata alla formazione di un progetto generale unitario (esteso all'intera area) che deve essere predisposto ed approvato dall'Amministrazione Comunale e riportare i parametri edilizi da utilizzarsi per la costruzione dei fabbricati necessari.
2. L'esecuzione delle singole attrezzature dovrà essere preceduta dalla redazione di progetti esecutivi che ne preciseranno anche, ove necessario, l'esatta ubicazione.
3. Gli interventi potranno essere effettuati anche da parte di soggetti pubblici e privati, che opereranno in diritto di superficie, previa cessione gratuita dell'area al Comune e stipula di una convenzione con il Comune stesso, nella quale siano definite le caratteristiche costruttive e le condizioni d'uso degli impianti da realizzarsi.
4. Nelle porzioni dell'area contrassegnate con il n.8 nell'allegato n.5 del PRGC gli interventi dovranno essere preceduti da uno studio della dinamica della rete idrica locale e del ruscellamento superficiale, per prevenire allagamenti locali, anche sul sedime ferroviario, nonché da prove di classificazione del substrato per fissare tipologia, dimensionamento ed approfondimento delle fondazioni in caso di edificazione. In particolare si faccia riferimento alle disposizioni dell'Allegato B: "Prescrizioni geologico – tecniche" e delle "schede di approfondimento geologiche".

Art. 23.36 - Area SG3

Caratteristiche	Area interstiziale all'interno della macchia boschiva della collina morenica rostese, già occupata da un edificio di proprietà di istituto religioso. E' interamente sottoposta a vincolo idrogeologico.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Mo, ms, rl, re, am	
Destinazioni d'uso	Principale di servizio privato di interesse collettivo Secondarie artigianale, culturali, silvocolturali	
Superfici	ST ha. 2,267	SF ha. 2,178
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi ¹	IEF mc./mq. 0,30
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,03	Si mq./mq. 0,10
Altezze	H m. vedi ⁴	P n. vedi ⁴
Distanze	Dai confini m. 15	dagli edifici m. 15

Prescrizioni particolari

^{1.} L'area è destinata ad impianti ed attrezzature ricettive di carattere sociale e sanitario-assistenziale, quali casa di riposo, centro di accoglienza e casa di cura per anziani ed è priva di capacità edificatoria trasferibile altrove.

^{2.} E' consentita solo l'esecuzione degli interventi di riconversione dell'edificio esistente e delle sue pertinenze, nelle destinazioni previste, demandata alla formazione di un progetto generale unitario (esteso all'intera area) ed alla successiva redazione di progetti esecutivi, di iniziativa ~~pubblica~~ o privata, che ne preciseranno anche le modalità della trasformazione d'uso e l'ubicazione dei parcheggi di uso pubblico.

^{3.} Sono ammessi il recupero ad uso abitativo dei sottotetti e la realizzazione delle opere interrato previste dall'art. 21 delle NTA.

^{4.} Le opere di ristrutturazione e di ampliamento, subordinate all'assunzione della destinazione d'uso di cui al precedente comma 1, possono essere effettuate allargando il perimetro d'ingombro dell'edificio preesistente, purché non vengano superate le distanze minime dai confini e tra gli edifici sopra indicate. Per effettuare tali opere non è comunque consentita la sopraelevazione dell'edificio.

^{5.} I soggetti ~~pubblici~~ e privati che effettueranno gli interventi potranno preventivamente stipulare una convenzione con il Comune, nella quale siano definite le caratteristiche tipologiche e le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da utilizzarsi.

^{6.} E' consentito in ogni caso il mantenimento degli usi in atto e in particolar modo l'esercizio delle attività artigianali di carattere editoriale e tipografico connesse alle finalità culturali e religiose della Fondazione proprietaria degli immobili.

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI

Art. 24 - Utilizzazione della capacità edificatoria trasferibile

^{1.} Il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 10 delle presenti NTA, afferente i terreni di proprietà privata, può avere luogo, oltre che nelle forme ivi precisate, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- nelle aree urbanistiche a destinazione agricola A è ammesso anche per la capacità edificatoria afferente le aree SA di salvaguardia ambientale ed SG per servizi di interesse generale, nei limiti dimensionali di cui alle specifiche schede normative;
- ai soli fini della determinazione della capacità edificatoria trasferibile, nelle aree SA di salvaguardia ambientale e SG per servizi di interesse generale non si applica l'IET, mentre l'IEF corrisponde a quello delle colture agricole in atto (salve diverse prescrizioni delle relative schede normative), nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 25 della L.R. 56/1977. In ogni caso tale trasferimento è ammesso solo nelle aree a destinazione agricola A1, A2, A3, e A4;

Art. 25 - Estensione dei piani esecutivi convenzionati

^{1.} Nelle aree urbanistiche di nuovi impianto a destinazione residenziale NI1, NI5 e NI10 è consentita la formazione di più piani esecutivi convenzionati, purchè singolarmente la loro estensione sia superiore a mq. 5.000 e l'ultimo di essi, in ordine di presentazione all'Amministrazione comunale, copra tutto il territorio residuale.

Art. 26 - Distanze tra i fabbricati ed edifici accessori

^{1.} Nelle aree a destinazione urbanistica residenziale è ammessa l'edificazione in aderenza a edifici preesistenti sul confine e, in assenza di questi, quando avviene con il consenso del confinante redatto da pubblico ufficiale e regolarmente registrato e trascritto.

^{2.} L'edificazione in aderenza a edifici preesistenti o tra edifici di completamento e di nuovo impianto può altresì essere imposta dagli strumenti urbanistici esecutivi indicati nelle schede normative di ciascuna area urbanistica, per dare continuità a cortine edificate preesistenti o conseguirla nei nuovi interventi.

^{3.} Il limite di ampiezza del distacco delle nuove costruzioni dai confini di proprietà, non inferiore alle altezze della facciata in progetto e comunque mai inferiori a m. 6,00 può essere superato ove, con atto pubblico oggetto di trascrizione anche a favore del Comune, vengano costituite le servitù *altius non tollendi* valide a garantire le distanze fra i fabbricati riportate nelle schede normative di ciascuna area urbanistica.

^{4.} Per interventi in lotti interclusi ed inseriti in zona di completamento, sarà possibile derogare dalla distanza minima dei confini consentendo l'edificabilità alla medesima distanza dai confini osservata dai fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare comunque non inferiori a mt. 5, nel rispetto della distanza di mt. 10 tra gli edifici.

^{5.} Gli edifici destinati ad autorimessa e/o ricovero pertinenziali a edifici esistenti potranno essere relaizzate in adiacenza o ad una distanza non inferiore a m. 6 dalle facciate.

Art. 27 - Divieto di duplice utilizzazione del suolo

^{1.} Al fine di evitare che un sedime già utilizzato come area di intervento edilizio venga, in tutto o in parte, riproposto come area relativa ad altro progetto, i richiedenti la concessione edilizia debbono:

- dichiarare nella domanda, pena l'annullamento della relativa concessione in caso di inveridicità, che le aree di cui al progetto non sono state precedentemente utilizzate a fini edilizi secondo le prescrizioni del presente PRGC nè da essi, nè da terzi, precisando altrimenti di quali utilizzazioni hanno formato oggetto e le relative licenze o concessioni edilizie;
- allegare alla domanda stessa la documentazione comprovante la proprietà dell'area od il titolo per richiedere la concessione.

Art. 28 - Attività produttive incompatibili

^{1.} Alle attività produttive e artigianali non rumorose e non nocive, che si trovino in contrasto con le destinazioni d'uso dell'area urbanistica di cui fanno parte, è riconosciuta la facoltà di rimanere in sito per 5 anni dalla data di approvazione del PRGC e di eseguire i lavori di miglioria e di ampliamento consentiti dalla presenti NTA purché, con adatte convenzioni, venga attestato che tali lavori non costituiscono aumento di valore in caso di esproprio.

^{2.} I lavori di ampliamento sono ammessi fino alla copertura massima di 1/3 dell'area di proprietà e con l'osservanza delle distanze dai confini e dalle strade, fatte salve diverse disposizioni precisate nelle norme specifiche dell'area urbanistica in cui si svolge l'attività.

^{3.} Dopo tale periodo le attività svolte in contrasto con la destinazione dell'area potranno rimanere in sito ma non avranno più diritto alla concessione di ampliamenti.

^{4.} In caso di trasferimento dell'attività la relativa area dovrà sottostare a tutte le prescrizioni dettate dal PRGC per la trasformazione d'uso.

Art. 29 - Volumi acquisiti

^{1.} Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PRGC, si intendono acquisibili alla funzione residenziale quelle volumetrie accessorie che, pur regolarmente autorizzate, non siano dotate di abitabilità.

^{2.} La norma si applica a quei volumi che, così come attualmente definiti, siano connessi all'immobile cui attengono e posseggano i requisiti igienici richiesti dalle norme vigenti o che, comunque, per raggiungerli non richiedano alterazioni delle strutture esistenti (quali variazioni planimetriche, *modifiche alle strutture portanti, variazioni alla quota di imposta del tetto*).

^{3.} La norma suddetta non si applica per i volumi accessori utilizzati ad integrazione di funzioni non residenziali (produttive, commerciali, artigianali, ecc.).

Art. 30 - Impianti per i servizi tecnologici e distributori di carburanti

^{1.} L'ubicazione nel territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti elettrici, telefonici, dell'acquedotto, ecc. (cabine, stazioni, serbatoi e simili) prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

^{2.} Essi debbono tuttavia rispettare le distanze dai confini di proprietà.

^{3.} L'installazione di tralicci e/o supporti per antenne emittenti radiofrequenze sarà ammessa esclusivamente in siti posti ad almeno 300 m. di distanza da edifici residenziali e da servizi alle persone.

^{4.} La realizzazione e l'ubicazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve rispettare i criteri ed i requisiti contenuti nell'Allegato A della D.G.R. del 31/01/2000, n° 48 – 29266. In applicazione del citato D.G.R. si definiscono i seguenti criteri integrativi:

- all'interno dei centri abitati ne è consentita la localizzazione nelle aree produttive CM.5, CM6 e nelle aree destinate a servizi, purché queste ultime risultino in prossimità di viabilità pubbliche provinciali o comunali;
- all'esterno del centro abitato nelle aree a servizi e in area agricola purché i fabbricati vengano ricompresi all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Art. 31 - Edilizia economica e popolare

^{1.} Il fabbisogno di edilizia economica e popolare, di cui all'art. 2 della legge 10/1977, può essere soddisfatto attraverso le seguenti modalità:

- con PEEP di cui all'art. 9 delle presenti NTA, già localizzato sull'area Ni2 ove si potrà intervenire anche con gli art. 7, 8 della legge 10/1977;
- con PEC di iniziativa privata, di cui all'art. 9 delle presenti NTA, convenzionati ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/1977;

- con interventi singoli di edilizia abitativa, convenzionati ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/1977, a condizione che gli immobili corrispondano comunque ai requisiti ed alle tipologie delle abitazioni di tipo economico e popolare.

^{2.} Le aree per l'edilizia economica e popolare individuate negli elaborati del PRGC, hanno valore prescrittivo. Qualora il fabbisogno minimo successivamente accertabile non risulti soddisfatto da altri interventi aventi requisiti sopra richiesti, in sede di Programmi pluriennali di attuazione potrà essere previsto l'assoggettamento a PEEP di ulteriori porzioni di aree NI tra quelle già individuate dal PRGC.

Art. 32 - Dimensionamento degli esercizi commerciali

^{1.} (Stralciato)

Art. 33 - Difformità prescrittive

^{1.} Dalla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto definitivo, le disposizioni del PRGC prevalgono su eventuali norme del vigente Regolamento edilizio con esse in contrasto.

^{2.} Qualora si riscontrino discordanze tra gli elaborati componenti il PRGC prevalgono, agli effetti delle modalità di utilizzazione del suolo, le indicazioni contenute nelle presenti norme o, in assenza di richiami specifici, le indicazioni grafiche contenute nelle tavole in scala 1:2.000.

Art. 34 - Deroghe

^{1.} Le concessioni o le autorizzazioni in deroga a norme di PRGC e di Regolamento edilizio possono essere rilasciate per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, limitatamente agli arretramenti, agli allineamenti stradali ed alle altezze massime, ai sensi dell'art. 41 quater della legge 1150/1942, modificata e integrata dall'art. 3 della legge 1357/1955, con l'osservanza della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 518 del 1° marzo 1963.

^{2.} (Stralciato)

^{3.} Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRGC (DCC 52 del 19/12/96) è ammesso, una tantum, l'ampliamento del 20% del loro volume residenziale originario, per edifici uni/bifamiliari purchè complessivamente inferiori a 1000 mc.; tale incremento è ammesso fino ad un max di 30 mq di SU per ogni unità immobiliare al netto dei muri perimetrali; la presente norma non è applicabile nelle zone CM.I. Tale incremento è sempre ammesso qualora sia possibile rispettare le distanze minime dai confini e garantita una distanza minima tra edifici non inferiore all'altezza dell'immobile più alto e comunque a 10 metri.

Art. 35 - Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate attuazione transitoria del PRG

^{1.} Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie, puntualmente indicate nell'art. 23, rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare del presente PRGC, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni ed autorizzazioni rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

^{2.} Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi (parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso, ecc.), gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'Art. 32 L.U.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, adottati precedentemente alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente PRGC; ovvero essi rimangono validi fino alla loro data di scadenza e pertanto è possibile portare a compimento quanto previsto dai SUE anche qualora le previsioni risultino in difformità totale o parziale dalle prescrizioni della presente revisione al P.R.G. vigente; risulta altresì ammesso entro la scadenza dei SUE, apportare varianti purchè esse non comportino un incremento del carico urbanistico o riduzione della dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.

^{3.} Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 L.U.R. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali", le seguenti: CM.I, CM.II, CM.III, CM5 limitatamente agli ambiti di completamento del PP vigente, CN1-2, RE1, RR1-2-3-4,SG3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'Art. 85, L.U.R. 56/77.

^{4.} A seguito dell'approvazione regionale del presente PRGC quelle del PRGC approvato con DPGR 11/03/80 n. 1754 non risulteranno più applicabili nel rispetto delle leggi vigenti.