

COMUNE DI BANCHETTE

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N°5

PROGETTO DEFINITIVO

(art.4/15 L.R.56/77)

Approvata con D.G.R. n° 26-6826 del 10.09.2007 e contenente
modifiche e integrazioni richieste dalla Regione Piemonte ai sensi
dell'art. 15 comma 13 della l.r. 56/77

Norme di Attuazione
Testo coordinato

Progetto Variante Strutturale n° 5:

Arch. Ennio Matassi

Il Sindaco

Maurizio Cieol

Studi specialistici:

Geologia: Dr. Geol. Secondo Accotto

Analisi agronomiche e forestali: Dr. Dario Grua

Commercio: Dr. Renato Iaconi

Acustica: Ing. Marco Gamarra

Analisi di Compatibilità ambientale: Arch. Paes. Ennio Matassi

Morfologia: Arch. Paes. Gino Soracco

Segretario comunale - Direttore generale

Dr. Nicola Mitola

Il Responsabile del procedimento

Geom. Giovanni Anselmo

Aggiornamento cartografico al Luglio 2003

Emissione: Marzo 2007

INDICE

CAPO I – FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.I.

Art. 1	Finalità e contenuti del P.R.I.	3
Art. 2	Elaborati del P.R.I.	

CAPO II NORME GENERALI

Art. 3	Gli strumenti esecutivi	5
Art. 4	I programmi d'attuazione	
Art. 5	Condizioni generali d'insediabilità	6
Art. 6	Standard e connessioni funzionali	
Art. 7	Condizioni specifiche d'ammissibilità degli interventi	7
Art. 8	Concessioni, autorizzazioni e convenzioni	
Art. 9	Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi	8

CAPO III PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art. 10	Individuazione e classificazione delle aree ai fini della disciplina d'uso	13
Art. 11	Destinazioni d'uso, tipi e modalità d'intervento per classi di aree	14
11.1	Aree R1	
11.2	Aree R2	
11.3	Aree R3	
11.4	Aree P1	
11.5	Aree P2	15
11.6	Aree T1	
11.7	Aree T2	
11.8	Aree A1	
11.9	Aree A2	16
11.10	Aree A3	
11.11	Aree S	
11.12	Aree F	17
Art. 12	Modalità generali d'intervento edilizio	

CAPO IV NORME E VINCOLI PARTICOLARI

Art. 13	La salvaguardia dei beni culturali ambientali	19
Art. 14	Strade e fasce di rispetto stradale	22
Art. 15	Altri vincoli d'inedificabilità	23
Art. 16	Vincoli e norme particolari per gli insediamenti commerciali e industriali	

CAPO V NORME DIVERSE

Art. 17	Deroghe	25
Art. 18	Regolamento Igienico Edilizio	

CAPO VI - DETERMINAZIONI PARTICOLARI PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI BANCHETTE

Art.19 –	Determinazioni particolari per Il territorio del Comune di Banchette	26
A.	ELABORATI	
B.	ZONE NORMATIVE	
Art. 19.1	Aree di recupero (R1)	29
19.1/1	Vecchio Nucleo	31
19.1/2	Cascine d'impianto storico	32
19.1/3	Aree di recupero con attività produttive dismesse	33

19.1/4	Dimore storiche con parco privato	34
Art. 19.2	Aree da conservare allo stato di fatto (R2)	35
19.2/1	da conservare allo stato di fatto	
19.2/2	da conservare di carattere ambientale	36
19.2/3	Edifici con parco privato	
Art. 19.3	Aree suscettibili d'incremento (R3)	37
Art. 19.4/5/6/7	Aree per insediamenti produttivi e terziari	40
	A) per impianti artigianali produttivi (aree recanti in planimetria la sigla a)	
	B) Per impianti artigianali di servizio e commerciali (aree recanti la sigla ce)	
	C) Per attrezzature terziarie	41
	D) Le Aree Commerciali	48
Art. 19.8/9/10	Aree agricole e di tutela ambientale	55
Art. 19.11/12	Aree per strade, arredo urbano, e servizi locali e generali	56
Art. 19.13	Aree ambientali	59
19.13/1	Aree di salvaguardia ambientale (asa)	
19.13/2	Aree a verde privato (avp)	
19.13/3	Aree di mitigazione ambientale e compensazione ecologica	

C. NORME PARTICOLARI E SPECIALI

Art.19.a	Autorimesse	60
Art.19.d	Distretti urbanistici	
Art. 19e	Precisazioni in ordine agli strumenti urbanistici esecutivi	
Art. 19f	Aree di connessione con altri Comuni	61
Art. 19g	Densità territoriale media	62
Art. 19g1)	Coordinamento progettuale urbanistico	63
Art. 19h	Rettifica del PRG.l	
Art. 20	Insedimenti in contrasto	
Art. 20.1	Modifiche di destinazione d'uso	64
Art. 20.2	Attività compatibili in aree R1, R2, R3.	
Art. 21	Procedure speciali	65
Art. 22	Misure di tutela del territorio	66

CAPO VII – TABELLE RIEPILOGATIVE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Nota di lettura:

Il presente testo coordinato evidenzia:

1. con carattere normale il testo delle Norme di Attuazione vigenti approvate dalla Regione: Piano Regolatore Generale Intercomunale e Variante Strutturale n° 2 avente valore di PRG.I;
2. con carattere grassetto le modifiche ed integrazioni delle NdA approvate dal Comune mediante Varianti Parziali ai sensi dell'art. 17 7° comma della l.r. 56/77: Varianti n° 3, 4, 2 bis, 2 ter, fatti salvi i titoli e le parole risultanti in grassetto già nel testo di cui al precedente al punto 1;
3. con carattere corsivo le modifiche ed integrazioni apportate dalla Variante Strutturale n° 5 alla regolamentazione urbanistica vigente;
4. Le deduzioni di parole, frasi, commi definite dalla Variante Strutturale n° 5 sono evidenziate con caratteri sbarrati.
5. **Con carattere corsivo grassetto le modifiche e integrazioni apportate alle N.d.A. in accoglimento di rilievi formulati dalla Regione in sede istruttoria.**

CAPO I – FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.I.

Art.1 Finalità e contenuti del P.R.I.

Il presente Piano Regolatore generale Intercomunale (P.R.I.) è formato ai sensi dell'art. 16 L.R. 56/77¹ dal Consorzio volontario costituito dai Comuni contermini di Banchette, Collettero Giacosa, Fiorano Canavese, Lessolo, Pavone Canavese, Salerano Canavese, Samone.

Esso conforma le proprie finalità e di propri contenuti alle prescrizioni degli artt. 11 e 12 della L.R. 56/77, con le limitazioni di cui all'art. 82 della stessa legge e secondo gli indirizzi e i criteri fissati dalla Delibera Programmatica e meglio specificati nella Relazione illustrativa allegata, ed estende la propria efficacia all'intero territorio comunale dei Comuni interessati.

In tale ambito, ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, o comunque richieda il rilascio di apposita concessione od autorizzazione, potrà essere ammesso soltanto se e quando si verifichino le condizioni generali specifiche d'insediabilità, e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli fissati dalle presenti Norme.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Art.2 Elaborati del P.R.I.

Il presente P.R.I., a norma dell'art. 14 L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa, contenente l'esposizione degli obiettivi assunti (e preliminarmente espressi dalla delibera programmatica, che si considera unita alla Relazione stessa), delle analisi sulla realtà in atto e sui suoi sviluppi, dei dati quantitativi e dei criteri informativi del Piano, con il corredo delle Tabelle urbanistiche generali.
2. Allegati tecnici, comprendenti le indagini, la documentazione e le rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto di Piano; in particolare
 - 2.1 Relazione geologico – tecnica;
 - 2.2 Documentazione e rappresentazioni relative al territorio intercomunale
 - 2.2.1 Schede statistiche
 - 2.2.2 TAVOLA dell'uso attuale del suolo in scala 1:10.000;
 - 2.3 Documentazione, analisi e rappresentazioni relative allo stato di fatto dei singoli Comuni
 - 2.3.0 schede relative ai servizi
 - 2.3.1 ecc TAVOLE in scala 1:5.000 e annesse elaborazioni
 - 2.3.2 ecc. TAVOLE in scala 1:2.000 relative alle aree urbanizzate ed ai dintorni di pertinenza ambientale.
3. Tavole di Piano, comprendenti:
 - 3.1. Planimetria sintetica del Piano con i Comuni contermini in scala 1:25.000;
 - 3.2. Planimetria generale del Piano in scala 1:10.000;
 - 3.2.' Planimetria dei vincoli in scala 1:10.000

¹ Qui ed in seguito si fa riferimento alla legge regionale "Tutela ed uso del suolo" l n° 56 del 5.12.1977 e successive integrazioni e modificazioni.

- 3.3. Sviluppi del Piano per le aree urbanizzate ed urbanizzande ed i dintorni di pertinenza ambientale in scala 1:2.000
 - 3.3.1 Banchette
 - 3.3.2 Colleretto
 - 3.3.3 Fiorano
 - 3.3.4a Lessolo
 - 3.3.4b Lessolo Calea
 - 3.3.5a Pavone
 - 3.3.5b Pavone frazioni
 - 3.3.6 Salerano
 - 3.3.7 Samone
- 3.4. Sviluppi del Piano per i centri storici in scala 1:1.000
 - 3.4.1 Banchette
 - 3.4.2 Colleretto
 - 3.4.3 Fiorano
 - 3.4.4 Lessolo
 - 3.4.5 Pavone
 - 3.4.6 Salerano
 - 3.4.7 Samone

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, prevale la tavola a scala superiore e di maggior dettaglio.

- 4. Le presenti Norme di attuazione, con il corredo della Tabella 1 (condizioni generali d'insediabilità) e della Tabella 2 (prescrizioni operative), recanti le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi d'intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del Piano. Esse integrano le prescrizioni topografiche recate dalla cartografia con apposita simbologia, e prevalgono rispetto ad esse.

CAPO II – NORME GENERALI

Art.3 Gli strumenti esecutivi

Il P.R.I. viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Il P.R.I. e i successivi Programmi d'attuazione individuano, nei termini di cui al Capo III delle presenti Norme, gli ambiti territoriali in cui la concessione edilizia è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove detti strumenti siano riservati dal P.R.I. all'iniziativa pubblica e qualora l'Amministrazione Comunale non abbia provveduto all'adozione entro il termine di cinque anni dalla data d'approvazione del P.R.I., gli strumenti urbanistici esecutivi potranno essere formati su iniziativa privata, nel rispetto comunque di ogni altra prescrizione recata dal Piano, anche relativamente alla destinazione ad edilizia economica e popolare o a qualsiasi tipo di vincolo, da salvaguardare mediante apposite convenzioni.

In sede di strumento esecutivo potranno essere proposte varianti alla localizzazione ed alla forma delle aree destinate ai servizi, agli spazi pubblici ed alla circolazione veicolare e pedonale, nonché alla configurazione dell'arredo urbano, onde conseguire assetti più organici e integrati oppure per comprovate ragioni operative, senza variare le dotazioni e l'assetto urbanistico previsti dal Piano.

Tali modifiche dovranno essere di lieve entità ed in nessun caso produrre riflessi all'esterno dell'area interessata dallo strumento esecutivo.

Sugli edifici esistenti negli ambiti soggetti a piano esecutivo sono consentiti, in assenza di questo, e nel rispetto in ogni caso delle norme delle varie aree, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo a, che non pregiudichino la successiva formazione ed attuazione del piano stesso.

Art.4 I programmi di attuazione

L'attuazione del P.R.I. avviene sulla base di Programmi pluriennali d'attuazione, tendenzialmente intercomunali.

Tali programmi, tenendo conto delle risorse pubbliche e private prevedibili nel periodo, dovranno tendere al miglior soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informativi del P.R.I., esplicitati nella Relazione Illustrativa.

A tal fine dovranno in particolare assicurare:

- a) l'integrale copertura dei fabbisogni di servizi ed infrastrutture (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) determinati dai previsti insediamenti di residenze, attività direzionali – commerciali impianti produttivi;
- b) la progressiva copertura dei fabbisogni arretrati di servizi ed infrastrutture determinati dagli insediamenti esistenti. A base del calcolo dei fabbisogni si assume:
 - per gli insediamenti residenziali esistenti, la popolazione residente secondo gli ultimi accertamenti anagrafici; per quelli previsti, un numero di abitanti insediabili pari ai mc del volume edificato in progetto divisi per 90;
 - per gli insediamenti direzionali – commerciali, la superficie utile lorda di pavimento ai vari piani;
 - per gli insediamenti produttivi, la superficie complessiva del terreno impegnato.

Pertanto, i Programmi d'attuazione non potranno comunque prevedere interventi sullo stato o la qualità degli insediamenti e sui servizi e le infrastrutture afferenti che riducano il grado di fruibilità dei servizi stessi entro l'ambito territoriale interessato, nei termini specificati al successivo art. 5.

In carenza e nelle more di approvazione dei Programmi d'attuazione gli interventi suscettibili di produrre incrementi insediativi (e precisamente quelli riguardanti i tipi definiti nel

successivo art. 9 quali ristrutturazione urbanistica, completamento, ampliamento, nuovo impianto), con le eccezioni di cui al comma seguente, sono ammessi soltanto negli ambiti territoriali in cui i fabbisogni di servizi nei termini suddetti sono soddisfatti almeno nella misura del 75%.

In particolare, fuori dei Programmi sono comunque consentiti, purché compatibili con le presenti Norme, gli interventi di cui all'art. 9 della legge 28.1.1977 n° 10 all'art. 33 L.R. 56/77, ivi compresi i bassi fabbricati annessi a residenze e ad attività già insediate.

Dell'avvio delle procedure per la formazione del Programma d'attuazione, che si svolgeranno secondo le prescrizioni di legge, è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:

- a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.I. nell'arco della validità del Programma;
- b) la durata dell'arco di validità del Programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
- c) l'indicazione di eventuali priorità nell'attuazione del P.R.I.

Le suddette specificazioni sono adottate con deliberazione della Giunta Municipale. Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel Programma d'attuazione.

Ai fini dell'applicazione del sesto comma dell'art. 13 della legge 28.1.1977 n° 10 il Programma definisce, entro i limiti stabiliti dalle presenti norme, l'entità delle concessioni cui si dovrà dar corso in attuazione del Programma stesso.

Art.5 Condizioni generali d'insediabilità

In sede di formazione dei Programmi d'attuazione, al fine di migliorare progressivamente i rapporti fra servizi, infrastrutture ed insediamenti esistenti e in progetto, gli interventi che comportino nuovi insediamenti, o incrementi d'insediamenti già esistenti, potranno essere previsti soltanto in quelle parti del territorio nelle quali si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:

1. esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per una adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei medesimi Programmi d'attuazione sia l'impiego da parte dei privati di procedere alla loro esecuzione contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti;
2. esistano e siano fruibili le opere d'urbanizzazione secondaria e indotta di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nei rapporti fissati ai successivi articoli; sono da considerarsi equipollenti le opere non ancora realizzate ma inserite dal Comune nei medesimi Programmi d'attuazione.

Tali condizioni sono verificate distintamente per ognuno dei distretti d'urbanizzazione in cui il P.R.I. suddivide il territorio intercomunale, tenendo conto degli standard e degli ambiti funzionali riportati dalla tabella 1. Per ciascun distretto i fabbisogni di servizi ed infrastrutture determinati dagli insediamenti esistenti e in progetto nel periodo di validità di ciascun Programma, sono calcolati applicando per ogni opera di urbanizzazione gli standard tecnici approvati dalla Regione Piemonte, riarticolati come nella Tabella 1. Le dotazioni di servizi ed infrastrutture esistenti o previsti nei Programmi, e il loro modo di fruibilità, dentro e fuori del distretto in cui ricadono, sono valutati con metodologie omogenee ed appositamente predisposte e con criteri il più possibile oggettivi, seguendo le indicazioni della stessa Tabella 1.

In carenza di Programmi d'attuazione, la verifica di cui sopra è operata dal Comune, sulla base di un censimento delle opere di urbanizzazione esistenti, individuando, con atto generale del Consiglio Comunale, le aree del territorio in cui tali condizioni possono essere essere soddisfatte.

Art.6 Standard e connessioni funzionali

In ordine ai rapporti da rispettare in sede di formazione dei Programmi d'attuazione, gli standard e le connessioni funzionali della Tabella 1, e così pure le indicazioni d'uso pubblico delle

Tavole di Piano, dovranno essere ulteriormente specificate, in relazione ai fabbisogni prioritari determinati e all'esigenza di integrare funzionalmente i diversi servizi e spazi d'uso pubblico, esistenti e in progetto. Le indicazioni delle Tavole, in particolare, potranno altresì essere corrette, sempre in sede di formazione del Programma, per comprovate esigenze o insorgenze non prevedibili all'atto dell'adozione del P.R.I., purché ciò non pregiudichi il grado di fruibilità dei servizi e l'assetto del Piano, e purché non rechi riflessi di alcun genere all'esterno delle aree a servizi pubblici individuate dal PRGI.

I servizi che svolgono o possono svolgere un ruolo sovracomunale (scuole dell'obbligo, impianti sportivi e relativi parcheggi) potranno, in sede di Programmi d'attuazione intercomunali, essere concentrati nella località dove è prevista l'ubicazione del servizio, secondo i criteri di organizzazione intercomunale indicati dal Piano. Ai fini della verifica di cui all'art. 5, e nel rispetto delle connessioni funzionali che si determinano per ciascun tipo di servizio anche fra Comuni diversi, la dotazione pro – capite di aree per servizi va comunque riferita agli ambiti di utenza indicati nella Tabella 1.

Sempre ai fini della verifica di cui all'art. 5, gli standard relativi alle scuole potranno considerarsi soddisfatti quando le attrezzature esistenti, per quanto riguarda gli spazi costruiti, e con riferimento alle Norme tecniche per l'edilizia scolastica in vigore, rispondano ai fabbisogni della popolazione, sempre che si abbiano, in loro prossimità e in posizione facilmente fruibile dagli allievi, adeguate aree integrative di verde attrezzato.

In proposito, si potranno considerare distintamente le diverse componenti funzionali secondo i criteri e gli standard tecnici raccomandati dalla Regione.

In tutti i Comuni, la dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi deve esser dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata agli insediamenti. La dotazione di aree per servizi funzionali agli insediamenti commerciali – direzionali va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, ed almeno per la metà destinata a parcheggi, per il resto a verde o spazi pedonali d'uso pubblico. Per gli insediamenti commerciali soggetti a nulla osta regionale dovranno essere rispettati gli standard indicati dalla Regione, fermo restando il minimo di cui sopra.

Art.7 Condizioni specifiche d'ammissibilità degli interventi

In sede di formazione dei Programmi d'attuazione, oltre alle condizioni generali stabilite nell'art. 5, dovranno essere previamente verificate, con riferimento a singole parti del territorio o a singoli interventi, le condizioni specifiche di ammissibilità, fissate nelle Norme che seguono, riguardanti sia le prescrizioni operative di destinazione, consistenza, tipologia e modalità d'intervento, sia gli equilibri socio – funzionali da rispettare nel corso dell'attuazione e le varie caratteristiche soggettive degli operatori interessati, nonché eventuali vincoli particolari.

Art.8 ~~Concessioni, autorizzazioni~~ **Permesso di costruzione, Denuncia di inizio attività**, Convenzioni

A norma dell'art. 11 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380² il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo, richiede all'Autorità comunale il Permesso di Costruire per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili come definita dall'elenco contenuto nell'art. 10 del D.P.R. medesimo.

Sono altresì realizzabili mediante Denuncia di inizio attività gli interventi previsti all'art. 22 non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6, che siano conformi con le previsioni dello strumento urbanistico, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della richiesta.

~~A norma dell'art. 1 della legge 28.1.1977 n° 10 e dell'art. 48 L.R. 56/77 il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di~~

² Parte I, Titolo II, Capo II artt. 10 e seguenti per il Permesso di costruire e Capo III, artt. 22 e seguenti per la Denuncia di inizio attività.

qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nei termini e con le esclusioni esplicitamente previste dalla L.R. 56/77 e in particolare dagli art. 48-49-54-55-56 che si intendono qui integralmente richiamati, con la sola eccezione relativa al volume massimo indicato in 700 mc al primo comma dell'art. 48, volume che s'intende ridotto a 500 mc nel territorio del P.R.I.

Fatti salvi i casi di riduzione e/o di gratuità individuati all'art. 17, 3° comma, il rilascio del Permesso di costruzione e/o della Denuncia di inizio attività per opere destinate alla residenza in applicazione degli artt. Nei termini stabiliti dalle leggi suddette, la concessione è comportano, in applicazione degli artt. 16 del D.P.R. 380 sono subordinati alla la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione da determinarsi secondo *i criteri e le modalità previste dal medesimo Art. 16. dalle stesse norme legislative, Parimente, per le opere e gli impianti non destinati alla residenza i predetti titoli abilitativi sono subordinati alla corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche* -salvi i casi di riduzione e di gratuità pure previsti.

Nel quadro della legislazione vigente, e secondo le specifiche determinazioni recate dalle presenti Norme, **il permesso di costruzione** viene inoltre subordinato in determinati casi alla stipula di convenzioni tali da dar luogo a particolari vincoli di condizioni d'uso, di modalità d'affitto e di vendita, ecc. degli insediamenti, oltre che all'accertamento di particolari condizioni soggettive dei concessionari, principalmente con riferimento alle residenze a costo controllato e a quelle nelle aree agricole.

A norma dell'art. 49 della l.r. 456/77 il permesso di costruzione, in casi di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o atto d'obbligo unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Nella richiesta di concessione **di permesso di costruzione o di DIA** si dovranno specificare le modalità di riutilizzazione dello strato di terreno agricolo da asportare a seguito di interventi edilizi o infrastrutturali, finalizzato comunque al miglioramento di aree a bassa fertilità.

Art.9 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini della applicazione delle Norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni e ai seguenti parametri, salve più specifiche indicazioni del Regolamento Igienico Edilizio:

a) Area

quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, le tipologie funzionali, i tipi d'intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

Ai fini dell'applicazione dei parametri d'edificabilità, si intende per area territoriale quella complessiva dell'ambito cui si riferisce una determinata situazione od operazione urbanistica, mentre s'intende per area fondiaria di pertinenza quella in proprietà o comunque in uso esclusivo per l'edificio o gli edifici considerati, comprese strade e passaggi non dismessi né da dismettere all'uso pubblico, gli spazi di parcheggio privati, di verde privato o consortile, di distacco, ecc., esclusi soltanto gli spazi già asserviti o da asservire all'uso pubblico.

Nel caso di edifici preesistenti, per i quali l'area di pertinenza non risulti individuata da idonei atti amministrativi, si farà riferimento all'area in proprietà in data anteriore all'adozione del P.R.I.

b) Cellula edilizia

si intende per cellula edilizia un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso da vie o spazi pubblici.

c) Consistenza edilizia

di edifici esistenti e/o in progetto: può essere misurata da:

V volume edilizio: si intende il volume emergente da terra (a partire dal terreno sistemato ovvero, per gli edifici in progetto, prima della sistemazione, quando siano previsti reinterri sopra la quota naturale del terreno) fino allo estradosso dei solai di copertura dei più alti vani abitabili, incluse le logge, i porticati o altri vani chiusi su tre lati, i bassi fabbricati limitatamente alla parte emergente da terra per un'altezza superiore ad 1 ml, escluse altre sovrastrutture e volumi tecnici non rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati;

SU superficie utile lorda: si intende la sommatoria delle superfici utili lorde di pavimento di tutti i locali chiusi dell'edificio, emergenti da terra per almeno 1 ml, comprese le proiezioni orizzontali delle pareti che delimitano tali locali e dei collegamenti verticali (scale, ascensori, rampe), delle logge, dei porticati o di altri vani chiusi su tre lati, escluse le superfici di sovrastrutture ed elementi tecnici;

SC superficie coperta: è misurata dall'area compresa nella proiezione orizzontale delle strutture perimetrali dell'edificio, escluse soltanto le parti non considerate ai fini del calcolo del volume, ma compresi i bassi fabbricati emergenti per più di 1 ml.

d) Altezza di edifici esistenti e/o in progetto: è data da

n° dei piani: il numero dei piani di calpestio aventi almeno il 40% del perimetro interamente fuori terra;

altezza lineare: la differenza fra la quota del terreno sistemato (ovvero prima della sistemazione, per edifici in progetto, nel caso di reinterri a quota superiore a quella naturale del terreno) e la quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati, o della gronda o del cornicione di coronamento, se più elevati; nel calcolo dell'altezza non si tiene conto dei volumi tecnici ammessi arretrati rispetto al filo di fabbricazione;

altezza massima: è calcolata con riferimento al punto più basso del terreno sistemato e all'estradosso (o gronda o cornicione) più elevato, per ciascun fronte.

e) Densità edilizia territoriale: si intende il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume edificato e/o edificabile, come sopra definito, e la superficie lorda totale dell'area territoriale considerata.

f) Densità edilizia fondiaria: si intende il rapporto fra la consistenza edilizia dell'edificio o degli edifici considerati, esistenti e/o in progetto, e la superficie dell'area fondiaria di pertinenza, come sopra definite;

Può essere misurata da:

IC indice fondiario di cubatura: il rapporto espresso in mc/mq fra il volume edificato e/o edificabile e la superficie dell'area fondiaria di pertinenza;

IS indice fondiario di superficie: il rapporto, espresso in mq/mq, fra la superficie utile lorda costruita e/o costruibile e la superficie dell'area fondiaria di pertinenza;

RC rapporto di copertura: il rapporto di copertura, espresso in mq/mq, fra la superficie coperta degli edifici esistenti e/o previsti (compresi i bassi fabbricati) e la superficie dell'area fondiaria di pertinenza.

g) Distanza: per distanza minima di un edificio da altri edifici, da confini o da cigli stradali si intende la lunghezza in ml del segmento più breve congiungente il più vicino dei punti della linea di proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'edificio (senza tener conto di sovrastrutture, balconi e altri manufatti non considerati ai fini del calcolo dei volumi) al più vicino dei punti della linea di proiezione degli altri edifici, o del confine o del ciglio stradale; la distanza minima di un fronte (da altri edifici, o da confini o da cigli stradali) è invece data dalla lunghezza del segmento più breve ortogonale alla linea di proiezione del fronte stesso, congiungente i punti come sopra detto.

h) Principali tipi di intervento

MO Manutenzione ordinaria: riguarda le opere di rinnovamento, sostituzione e riparazione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Esse consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni esterne, recinzioni;
- riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti e altri elementi interni;

- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino nuovi locali;
- allacciamenti a pubblici servizi.

Ove nelle opere descritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria, e pertanto assoggettato ad autorizzazione, sempre che non si tratti di adeguamenti alle prescrizioni e alle cautele di cui al successivo art. 13.

MS Manutenzione straordinaria: riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la realizzare e integrare i servizi igienico – sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici, quali:

- nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria, e sostituzione parziale di elementi strutturali degradabili;
- modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari, con tramezzi interni per la realizzazione di servizi e impianti;
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superficie utile, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, termici e simili.

Restauro e risanamento conservativo: riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Si distingue:

RR Restauro: quando l'intervento riguardi edifici o manufatti riconosciuti d'intrinseco valore storico, artistico o anche documentario, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 13.

Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico – culturale, dovrà salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali – ambientali svolte per il P.R.I. e loro successive integrazioni, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto;

RS Risanamento conservativo: quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico, documentario, ma inclusi in ambiti individuati tra i beni culturali – ambientali di cui all'art. 13, e comunque riconosciuti meritevoli di conservazione.

Tale tipo di interventi, volto alla conservazione o allo adeguamento tecnologico degli edifici, dovrà salvaguardare i caratteri storico – culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, sempre emergenti dalle analisi per il P.R.I., dalle loro integrazioni o da altri vincoli e indicazioni.

Ristrutturazione edilizia: riguarda gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Più particolarmente essi si distinguono in interventi di tipo *a* e di tipo *b*:

REa Ristrutturazione edilizia di tipo a: implica la conservazione dei muri d'ambito (con eventuali modifiche di aperture), della volumetria, della forma delle coperture, dell'impianto di insieme strutturale e distributivo, e la possibilità di:

- integrare gli impianti tecnici ed i servizi igienico – sanitari;
- introdurre nuovi collegamenti verticali;
- recuperare sottotetti non utilizzati, anche mediante innalzamento del piano di copertura, ~~di non oltre 1,00 mt~~ limitatamente alla formazione del secondo o del terzo piano fuori terra, a condizione che preesistano elementi complementari (lobbia, finestre, ecc.) tali da configurare una sostanziale consistenza originaria del sottotetto. ***In tal caso l'innalzamento del tetto sarà di norma non superiore a mt. 1,00 fatta salva la misura motivatamente stabilita dalla CIE per assicurare la coerenza morfologica e compositiva dell'intervento con gli edifici adiacenti d'impianto storico.***

- chiudere porticati, loggiati e volumi rustici; purché tutto ciò non determini danno o eliminazione degli elementi di pregio di cui all'art. 13, e, in ogni caso, nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle modalità d'intervento prescritto per l'area interessata;

REb Ristrutturazione edilizia di tipo b: implica, oltre a quanto indicato per il tipo precedente, la possibilità di:

- sostituire parti circoscritte dell'edificio o della cellula edilizia, degradate e non più recuperabili;
- apportare modeste rettifiche di allineamenti e di fili di fabbricazione interni ed esterne;
- realizzare parti tecniche necessarie alla normale fruibilità dell'edificio.

RU Ristrutturazione urbanistica: riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

C Completamento: riguarda gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, per cui il Piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

CA Ampliamento: riguarda le nuove opere funzionalmente connesse con impianti e insediamenti esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del PRG., sempre che l'ampliamento, in ogni caso rientrando nei parametri urbanistico – edilizi recati dalle presenti norme per l'area interessata, non ecceda il 50% della superficie utile lorda complessiva delle preesistenze, e non dia luogo a nuove unità abitative o produttive né a dotazioni di autorimesse in misura superiore a 2 per alloggio.

NI Nuovo impianto: riguarda gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinata dal Piano con appositi indici, parametri e specificazioni tipologiche.

- i) **Destinazioni d'uso** di un'area o di un edificio: si intende la classe di attività o di utilizzazioni che, secondo la classificazione in seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio sono attualmente adibiti (destinazione d'uso attuale) ovvero destinate in Piano (destinazione d'uso di progetto).

Il cambiamento d'uso di un'area o di un immobile implica quindi il passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso in seguito specificate.

- l) **Principali classi di destinazione d'uso:**

residenziali: comprendono gli usi abitativi e gli usi e le attrezzature accessorie (autorimesse private afferenti, spazi condominiali ed eventuali servizi connessi, e simili) e si possono distinguere in:

r1 residenze

r2 residenze economico – popolari

r3 residenze speciali (collettive, temporanee, ecc.)

produttive: comprendono le attività di produzione artigianali – industriali ed eventualmente estrattive, con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato e servizi aziendali, ecc.) e si possono distinguere in:

p1 attività di piccola dimensione (meno di 300 mq di superficie utile e meno di 10 addetti) compatibili con il contesto residenziale in quanto non moleste né inquinanti, inclusi uffici connessi e residenza del titolare o del custode che non superino il 50% della superficie utile totale

p2 altre attività artigianali – industriali, inclusi uffici connessi che non superino il 50% della superficie utile totale e residenze del titolare o del custode che non superino i 150 mq di superficie utile

p3 impianti tecnologici speciali, pubblici e privati;

terziarie: comprendono le attività terziarie, con i servizi ad esse strettamente afferenti (parcheggi e spazi pedonali, ecc.) e si possono distinguere in:

t1 commercio al dettaglio (con superficie di vendita inferiore a mq 200) artigianato di servizio, attività professionali e ausiliarie del commercio, credito di assicurazione e pubblici esercizi, compatibili e coerenti con il tessuto residenziale;

t2 commercio al dettaglio (con superficie di vendita superiore a mq 200) commercio all'ingrosso, attrezzature di stoccaggio e attività affini;

t3 attività d'ufficio (di superficie superiore a mq 300) sociali, culturali e varie, non comprese nelle classi precedenti;

t4 attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;

agricole: si possono distinguere in:

a1 attività agricole e residenziali connesse, nelle quali sono da ricomprendere esclusivamente, oltre alle residenze degli imprenditori agricoli e degli addetti alla conduzione dei fondi le attrezzature e le infrastrutture con esse integrate e compatibili a norma del Regolamento Igienico e Edilizio, per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti dei fondi interessati, il deposito degli attrezzi e strumenti di lavoro e il ricovero degli animali;

a2 attività e attrezzature tecniche non compatibili con la residenza rurale, quali stalle di oltre 20 capi, silos e impianti zootecnici vari, magazzini aziendali e interaziendali di conservazione di trasformazione di grande dimensione, caseifici e cantine sociali, depositi e officine consortili di macchine agricole ecc.

a3 attività e attrezzature agro – turistiche;

servizi: comprendono i servizi e le attività di interesse pubblico e si possono distinguere in:

s1 servizi per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo;

s2 servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi)

s3 spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

s4 parcheggi

s5 servizi e spazi pubblici funzionali agli insediamenti produttivi

s6 servizi e spazi pubblici funzionali agli insediamenti commerciali – direzionali

f1 servizi pubblici per l'istruzione secondaria superiore

f2 servizi pubblici socio - sanitari e ospedalieri

f3 parchi e impianti sportivi di interesse intercomunale

f4 altri servizi pubblici e privati di interesse generale

m) Basso fabbricato: si intende la costruzione avente:

- altezza non superiore a 3 ml. E nel caso di falde inclinate non superiore a 4 ml al colmo;
- funzione accessoria di edifici ammessi nell'area.

Fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 19.3 in ordine alla compensazione del divieto alla realizzazione di locali interrati, i bassi fabbricati sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, con l'eccezione della distanza dai confini nell'ipotesi dell'istituzione di reciproche servitù regolarmente trascritte.

CAPO III – PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art.10 Individuazione e classificazione delle aree ai fini della disciplina d'uso

Ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 riconoscono le seguenti classi di aree, distintamente individuate nelle cartografie alle varie scale:

R prevalentemente residenziali

R1 di recupero, ulteriormente distinte in R1.1 ed R1.2 in ragione degli usi ammessi.

R2 da conservare allo stato di fatto

R3 suscettibili d'incremento, ulteriormente distinte in R3.1 R3.2 R3.3 in ragione della densità prescritta;

P per insediamenti produttivi

P1 da riordinare o conservare allo stato di fatto

P2 suscettibili di incremento;

T per insediamenti terziari

T1 da riordinare o conservare allo stato di fatto

T2 suscettibili di incremento;

A per attività agricole

A1 per usi agricoli e residenze rurali connesse

A2 per impianti produttivi al servizio dell'agricoltura

A3 recuperabili anche per altri usi;

S per servizi d'interesse locale;

F per servizi d'interesse generale.

Il P.R.I. individua inoltre con apposita grafia le aree destinate alla circolazione, e quelle inedificabili per:

- la salvaguardia del pregio paesistico o naturalistico o storico – ambientale;
- la pubblica incolumità, in relazione alle caratteristiche negative dei terreni e agli incombenti e potenziali pericoli;
- il rispetto alla viabilità, ai cimiteri, ai canali, fiumi e torrenti.

Sono inoltre individuati, sempre con apposita grafia e con riferimento alle norme che seguono, particolari ambiti da sottoporre a speciale disciplina.

Ai fini dell'applicazione del Titolo IV della legge 5.8.1978 n° 457 le Zone di recupero di cui all'art. 27 della stessa legge s'intendono coincidenti con le aree di recupero R1 sopra dette.

Art.11 Destinazioni d'uso, tipi e modalità d'intervento per classi di aree

Il Piano precisa con la Tabella 2, per ciascuna area topograficamente individuata, in relazione alla classificazione operata:

- le destinazioni d'uso ammesse,
- i tipi d'intervento previsti,
- i relativi parametri da osservare,
- le tipologie da applicare e le eventuali altre modalità d'attuazione.

Tali prescrizioni possono essere ulteriormente specificate, con riferimento a singole aree ed edifici, nelle Tavole di Piano o in singoli passi delle presenti Norme: in tal caso l'indicazione specifica prevale sulle indicazioni espresse dalla Tabella 2.

Per ogni intervento che comporti variazione di volume o di superficie utile lorda, si fa riferimento:

- all'effettiva area di pertinenza, se l'intervento è regolato da parametri di densità fondiaria;
- al volume o alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione del P.R.I., se l'intervento è regolato da incrementi percentuali.

L'indice di densità territoriale massima dovrà essere rispettato solo in caso di adozione di Piani esecutivi.

Le indicazioni della Tabella 2 sono integrate dalle avvertenze che qui di seguito vengono espresse per ogni classe di aree.

11.1 Aree R1

Gli interventi di tipo RR, RS, REa sono consentiti, anche in assenza di Piano esecutivo, a condizione che si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie, eventualmente necessari ai fini del miglioramento igienico – ambientale (con particolare riguardo al successivo art. 12) e dell'accessibilità pedonale nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari (con particolare riguardo al successivo art. 13).

Negli interventi di ristrutturazione di tipo a (REa), per le parti definite in cartografia come propriamente residenziali (R1.1), è consentito il recupero ad usi abitativi di sottotetti, loggiati, porticati e parti rustiche, al fine di migliorare la fruibilità delle unità abitative esistenti e a condizione che in tal modo non si alteri il numero delle unità abitative stesse.

Analogamente, negli interventi di ristrutturazione di tipo a (REa) per le parti definite in cartografia come accessorie (R1.2) è consentito il recupero di parti rustiche al fine di realizzare servizi e attrezzature accessorie alla residenza, quali depositi, locali connessi, autorimesse private.

Interventi eccedenti i limiti indicati sono consentiti soltanto previa formazione di **Piani esecutivi**, estesi agli ambiti che eventualmente risultino indicati nelle cartografia del Piano oppure ad ambiti da delimitare in sede di Programma d'attuazione, al fine di assicurare la necessaria organicità e concatenazione degli interventi pubblici e privati previsti, e comunque estesi almeno all'intera cellula edilizia interessata.

In tale sede potrà sempre essere ammesso, nei limiti fissati dalle Norme, ma indipendentemente dalla distinzione fra parti R1.1 e parti R1.2, il recupero ad usi abitativi, o terziari o produttivi, di parti R1.2, il recupero ad usi abitativi, o terziari o produttivi, di parti rustiche abbandonate o comunque destinate in atto ad altri usi.

Qualora il recupero dia luogo alla formazione di nuove unità abitative, esso potrà essere concesso soltanto a proprietari già residenti nel Comune, a condizione che con apposita convenzione siano disciplinate le modalità di vendita e di localizzazione dell'immobile recuperato; nonché ai proprietari non residenti limitatamente ad una quantità non eccedente, nell'arco del Programma, quella di analoghi interventi convenzionati.

Questa limitazione non si applica agli interventi attuati nell'ambito di Piani di zona formati ai sensi della legge 18.4.1962 n° 167, nei Comuni dove è previsto il ricorso a tale strumento esecutivo.

In sede di Piano Particolareggiato sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) e di completamento (C), purché nel rispetto dei parametri recati dalla Tabella 2.

11.2 Aree R2

Sono consentiti mediante concessione singola gli interventi di tipo RR, RS, REa ed REb, finalizzati al recupero dei volumi esistenti, nonché di ampliamento (CA) per una superficie utile lorda non superiore al 20% di quella preesistente, e per un volume non superiore a 150 mq nell'ambito di ogni cellula edilizia, per una sola volta, e sempre prescindendo dagli incrementi comunque consentiti dalla ristrutturazione edilizia di tipo a (REa).

11.3 Aree R3

Sono consentiti tutti gli interventi, conformemente alle prescrizioni della Tabella 2.

Negli ambiti appositamente evidenziati in cartografia, gli interventi eccedenti il tipo di ampliamento (CA), sempre entro i limiti ammessi di densità fondiaria, sono subordinati alla preventiva formazione di Piano esecutivo.

11.4 Aree P1

Sono ammesse, oltre alle attività di tipo p1, le attività di tipo p2 limitatamente agli insediamenti eventualmente esistenti.

Nelle stesse aree possono essere collocati gli impianti speciali del tipo p3, secondo le apposite indicazioni del Piano.

È inoltre consentito l'insediamento e l'ampliamento di attività di tipo t2, e in particolare: commercializzazione all'ingrosso, commercio al dettaglio di macchine e prodotti per l'edilizia e l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi, articoli da campeggio ed affini, nonché pubblici esercizi connessi con la attività di cui sopra che impegnino una superficie non superiore al 20% di quella impegnata dalle attività produttive.

Sugli edifici esistenti, per le destinazioni ammesse, sono consentiti interventi di restauro (RS), ristrutturazione (REa ed REb) e ampliamento (CA) in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, per una sola volta e per una consistenza dell'ampliamento in ogni caso non superiore a 150 mq.

Ampliamenti di maggior incidenza, completamenti (C), ristrutturazioni urbanistiche (RU), senza nuovo impianto (NI), sono consentiti soltanto previa formazione di Piani esecutivi che dovranno rispettare i parametri recati dalla Tabella 2 e assicurare congrue dotazioni di spazi collettivi e servizi afferenti, e organiche soluzioni di accessibilità e parcheggi.

11.5 Aree P2

Sono ammesse le stesse destinazioni, senza le limitazioni di cui sopra per le attività di tipo p2 e p3.

Gli interventi di ampliamento (CA) e completamento (C) come definiti al punto 9 h) sono ammessi anche in carenza di strumento esecutivo (ove prescritto esplicitamente dal P.R.I.), sempre nel rispetto dei parametri della Tabella 2.

11.6 Aree T1

Sono ammesse, oltre alle attività del tipo t1, le attività dei tipi t2, t3, t4 limitatamente agli insediamenti esistenti o alle indicazioni specifiche del Piano.

Sugli edifici esistenti, per le destinazioni ammesse, sono consentiti interventi di restauro (RS) ristrutturazione (REa ed REb) e ampliamento (CA) in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, per una sola volta e per una consistenza dell'ampliamento in ogni caso non superiore a 150 mc.

Ampliamenti di maggior incidenza, completamenti (C), ristrutturazioni urbanistiche (RU), senza nuovo impianto (NI), sono consentiti soltanto previa formazione di Piani esecutivi che dovranno rispettare i parametri recati dalla Tabella 2.

Nell'area P2 di Magnus in Comune di Lessolo devono inoltre essere rispettate le condizioni di cui al quinto comma dell'art. 15.

11.7 Aree T2

Le attività dei tipi t1, t2, t3, t4 sono ammesse secondo le indicazioni specifiche del Piano.

Sono inoltre ammesse destinazioni di tipo r3, limitatamente alla funzione alberghiera e nel rispetto della normativa recata dalla legge 17.2.83 n° 217, per le sole aree contrassegnate in cartografia dalla sigla **ta**.

Gli interventi di ampliamento (CA) e completamento (C) come definiti dal punto 9 h) sono ammessi anche in carenza di strumento esecutivo (ove non prescritto esplicitamente dal P.R.I.), sempre nel rispetto dei parametri della Tabella 2.

11.8 Aree A1

Per le attività agricole e le residenze rurali connesse (**a1**) sono ammessi sulle strutture esistenti tutti gli interventi di recupero (*MO*, *Ms*, *RS*, *REa* e *REb*), nonché interventi di ampliamento (CA) per non oltre il 20% della superficie utile lorda abitativa delle unità esistenti, o d'inserimento nelle stesse di impianti e dotazioni, con incrementi volumetrici che non superino i 150 mc.

In particolare per le attrezzature agricole, che in ogni caso non costituiscono volume edilizio, sono ammessi il recupero e limitati sviluppi tecnici ed ammodernamenti di quanto esistente.

Sono inoltre ammessi nuovi bassi fabbricati funzionali alla conduzione di vigne, frutteti ed orti, aventi superficie utile non superiore a 12 mq, e caratteristiche di cui all'art. 13.

Interventi anche di nuovo impianto (NI), tali da creare nuove unità abitative per gli addetti alla conduzione dei fondi, sempre entro i limiti di densità ed i parametri stabiliti dalla Tabella, così

come interventi per nuove attrezzature produttive eccedenti i suddetti sviluppi, o comunque opera per destinazioni di tipo a2, potranno essere ammessi soltanto sulla base di un piano aziendale o interaziendale di sviluppo regolarmente formato ed approvato ai sensi della L.R. 22.2.1977 n° 15.

Si applicano in tal caso, per le sole parti abitative, i limiti di densità nella misura massima consentita dall'art. 25 della L.R. 56/77. Le parti di servizio alle attività agricole e zootecniche non vengono computate agli effetti di tali limiti, ma devono rispettare gli altri parametri della Tabella 2.

Il recupero di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77, secondo comma, lettera e, così come il cambiamento di destinazione d'uso di edifici rurali nei casi previsti dal settimo comma dello stesso articolo di legge, è consentito per destinazioni di tipo abitativo (r1/2/3), ed artigianale (p1) limitatamente alle funzioni connesse con l'agricoltura, a condizione che:

- il recupero o la trasformazione d'uso non comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia del tipo a (REa), senza altri aumenti o modificazioni volumetriche, senza modificazioni del sistema delle strade d'accesso e delle opere di sistemazione del terreno;
- il concessionario di impegni, a mezzo di convenzione con il Comune o atto d'obbligo unilaterale, al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977 n° 10, ed alla manutenzione e coltivazione delle aree agricole pertinenti alla proprietà.

11.9 Aree A2

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77, secondo comma, lettera g, sono destinate ad ospitare impianti e infrastrutture per la produzione, la lavorazione, la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli (destinazioni di tipo a2).

Eventuali residenze di servizio, nella misura indispensabile, e in ogni caso di consistenza non superiore a mq 150, potranno essere concesse soltanto a condizione che non si verifichino rischi di molestia, inquinamento o antigienicità per quanto concerne gli impianti produttivi ospitati o ospitabili nelle immediate vicinanze.

11.10 Aree A3

Per le attività agricole di tipo tradizionale e per le residenze rurali connesse (a1), si applicano le stesse norme recate dai primi due capoversi del punto 11.8.

Per le destinazioni agro – turistiche (a3), residenziali (r1/2/3), artigianali (p1) in funzione agricola, è ammessa il recupero dei volumi esistenti mediante interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia di tipo a (REa).

Qualora il recupero dia luogo alla formazione di nuove unità abitative, esso potrà essere concesso solo alle condizioni di cui al terzultimo capoverso del punto 11.1.

11.11 Aree S

Sono destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi d'interesse locale secondo le specificazioni indicate nella cartografia di Piano.

L'utilizzazione alternativa delle aree destinate ad ospitare servizi di tipo s1 o s2, per l'uno o l'altro dei tipi, ed anche per i servizi di tipo f1 e f2, potrà essere ammessa, senza che ciò costituisca variante del P.R.I., quando in sede di Programmi d'attuazione si verifichi la possibilità di migliorare in tal modo la fruibilità dei servizi per il distretto o i distretti interessati, purchè non si modifichi la dotazione complessiva e l'assetto urbanistico previsti dal Piano.

Alle stesse condizioni potrà essere ammessa l'utilizzazione alternativa delle aree destinate a servizi di tipo s3 o s4, per l'uno o per l'altro dei tipi stessi.

Le aree per servizi di tipo s3 potranno ospitare attrezzature e servizi per la sosta, l'incontro, il gioco e lo sport, rappresentate da elementi edilizi nella misura strettamente necessaria alla loro funzionalità.

Per gli interventi di ampliamento (CA), completamento (C) e di nuovo impianto (NI) di servizi s1 si richiamano, oltre ai parametri edilizi di cui alla Tabella 2, le norme specifiche per l'edilizia scolastica e gli standard tecnici adottati dalla Regione.

Non sono ammessi, nelle aree S, interventi volti alla realizzazione di attrezzature, edifici o servizi dei quali non sia prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o il formale assoggettamento all'uso pubblico prescritto.

È tuttavia consentita in tali aree, fino all'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, la prosecuzione delle attività agricole eventualmente in atto, senza opere edilizie stabili e senza modificazioni dell'assetto dei suoli.

11.12 Aree F

Sono destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi pubblici d'interesse generale ovvero le attrezzature e di servizi privati d'interesse pubblico generale, previsti distintamente per ciascuna di esse dal Piano.

Per gli interventi di ampliamento (CA), completamento (C) e di nuovo impianto (NI) di servizi di tipo f si richiamano, oltre ai parametri edilizi di cui alla Tabella 2, le norme specifiche per l'edilizia scolastica e gli standard tecnici adottati dalla Regione.

Nelle aree destinate a Parco, ad eccezione delle parti precisamente preordinate all'acquisizione ed alla piena fruibilità pubblica del suolo nell'ambito di eventuali Piani esecutivi, è consentito l'esercizio delle attività agricole forestali. Sono ammessi i tagli necessari per evitare il deterioramento dei boschi, e per la ceduzione e i diradamenti, nonché i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno; gli altri tagli devono ricevere la preventiva autorizzazione del Presidente della Regione su motivata autorizzazione del Comune, a norma dell'art. 56 L.R. 56/77. Non è ammessa l'apertura di nuove strade se non in attuazione di Piano esecutivo di sistemazione dell'area del Parco.

Non sono ammessi, nelle aree F, interventi volti alla realizzazione di attrezzature, edifici o servizi dei quali non sia prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o il formale assoggettamento all'uso pubblico prescritto.

È tuttavia consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto, come per le aree S.

Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni delle aree F ed S, o con altre prescrizioni relative alle aree stesse, sono consentiti i soli interventi di restauro e di risanamento conservativo (RR ed RS), oltre a quelli sempre ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS), purché senza modificazione della destinazione d'uso oppure con adeguamento della destinazione stessa e quella prescritta per l'area.

Sulle aree S del campo sportivo di Pavone ed F pure sportiva a nord di Salerano, deve inoltre essere per qualsiasi intervento rispettata la condizione di cui al quinto comma dell'art. 15.

Art.12 Modalità generali d'intervento edilizio

Nei progetti d'intervento che prevedono nuovi impianti (NI), completamento (C) o ristrutturazioni (RU), e, in quanto concretamente possibile, nei progetti di ampliamenti (CA), e di ristrutturazioni edilizie di tipo b (REb) che comunque coinvolgano almeno un'intera cellula edilizia, occorre riservare nella superficie fondiaria di pertinenza:

- aree appositamente destinate a parcheggi privati accessibili direttamente dall'esterno, nella misura di almeno 1 mq ogni 20 mc di edificio destinato alla residenza;
- vani accessori, accessibili veicolamente, dimensionati nella misura di almeno un posto – vettura per ogni unità abitativa;
- spazi verdi alberati di forma regolare, ben accessibili, fruibili e soleggiati, in misura di mq 3 ogni 90 mc destinati alla residenza, con un minimo di 60 mq;
- spazi verdi alberati come sopra in misura di mq 10 ogni 40 mq di superficie coperta per usi produttivi, con un minimo pari al 15% della superficie fondiaria;
- spazi di parcheggio e manovra in misura di
 - 1 mq ogni mq di superficie di vendita per gli insediamenti commerciali superiori ai 200 mq,
 - 1 mq ogni mq di superficie utile per le attrezzature destinate al tempo libero, allo spettacolo, allo sport,
 - 0,5 mq ogni mq di superficie utile per attrezzature ricettive,
 - 0,3 mq ogni mq di superficie utile per uffici.

La sistemazione e la destinazione di tali spazi dovrà essere dettagliatamente indicata nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia. Nel caso di interventi a carattere consortile, gli spazi suddetti non potranno essere divisi da recinzione alcuna. La sistemazione secondo progetto di tali spazi contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi proposti è condizione di validità della concessione.

Analogamente contestuale agli interventi edilizi dovrà essere la demolizione delle parti di fabbrica, delle costruzioni accessorie o precarie, o di ogni altro manufatto ed elemento la cui eliminazione è necessaria, ai fini del rispetto delle presenti Norme e delle norme del Regolamento Igienico Edilizio, per la validità della concessione relativa agli interventi edilizi stessi.

Analogia contestualità è richiesta per i ripristini, i consolidamenti, gli interventi di decoro urbano e di decoro edilizio, l'apertura o il ripristino di passaggi pedonali, e quant'altro sia precisato nei progetti assentiti, ai fini del rispetto delle presenti Norme e di quelle del regolamento Igienico Edilizio.

Ove il Piano o gli strumenti esecutivi prevedano la conservazione di giardini e parchi privati, non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti: sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazioni dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti, salvo restando quanto meglio precisato all'art. 13.

Sugli edifici e sugli immobili il cui Piano o gli strumenti esecutivi prevedono la demolizione, e su quelli destinati ad usi ed attività incompatibili secondo le presenti Norme o le norme del Regolamento Igienico Edilizio e non recuperabili ad altri usi compatibili, non sono consentiti interventi eccedenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione (MO ed MS), salve le specificazioni di cui agli art. 14 e 15.

In carenza di strumenti esecutivi, nelle aree e nei casi in cui sono ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia (REa ed REb) ed urbanistica (RU), di completamento (C) e di nuovo impianto (NI) oltre che di ampliamento (CA), non potranno essere consentiti qualora prevedano fra gli edifici oggetto dell'intervento, o tra essi e quelli circostanti, distanze inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive recenti prive di valore artistico, storico o ambientale.

Sempre in carenza di strumenti esecutivi, nelle aree di tipo R3 e T2 la distanza minima tra pareti di edifici antistanti, di cui anche una sola sia finestrata, che si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12 ml, non potrà, inoltre, essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

CAPO IV – NORME E VINCOLI PARTICOLARI

Art.13 La salvaguardia dei beni culturali e ambientali

Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 il PRI individua nelle Tavole di Piano i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

- 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati, i singoli edifici ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico, ambientale o documentario;
- 3) le aree d'interesse paesistico ambientale, ~~da sottoporre a vincolo di inedificabilità.~~

Tutti gli interventi in qualsiasi modo ammessi dalle presenti Norme dovranno realizzare il restauro conservativo sia dei monumenti, edifici, manufatti ed elementi vari d'interesse indicati nella planimetria del Piano in scala 1: 1.000, sia di quelli particolarmente segnalati nelle planimetrie di sviluppo del Piano in scala 1:1.000.

A tal fine i relativi progetti saranno corredati da adeguata documentazione sullo stato di fatto (rilievi esterni ed interni in scala almeno 1:1.000 e fotografie), sulle vicende antecedenti e su eventuali vincoli.

Più precisamente, gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al punto 1), e in particolare quelli incidenti sugli elementi vari di interesse segnalati nelle planimetrie sopra citate, devono rispettare le seguenti cautele:

- a) le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, salva restando l'ammissibilità e l'opportunità, nei riguardi di edifici già privi di caratteri tradizionali, dell'adozione delle soluzioni indicate qui di seguito;
- b) i loggiati, i porticati e le balconate continue, con l'eccezione di quelli costituenti aggiunte o rifacimenti recenti o comunque privi di valore storico, artistico o ambientale, dovranno essere attentamente salvaguardati; le chiusure di loggiati e porticati, che risultino ammesse dalle presenti Norme, dovranno essere costituite da eventuali parapetti dell'altezza massima di 1 ml, arretrati di almeno 6 cm dal filo esterno delle strutture di facciata e, per la parte soprastante, da invetriate collocate sul filo interno dei parapetti stessi, oppure, in assenza di parapetti pieni, sul filo interno delle suddette strutture; balconate e scale esterne deteriorate potranno essere sostituite, sempre che non siano segnalate nelle tavole in scala 1:1.000, con solette in conglomerato cementizio armato di spessore non superiore a 10 cm, eventualmente dotate di mensole, e ringhiere in semplici bacchette verticali di ferro quadro, senza decorazioni particolari;
- c) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura in genere dovranno uniformarsi, per la dimensione, la proporzione e la modulazione dei vari elementi, e in particolare delle aperture, agli edifici circostanti d'interesse storico, artistico ed ambientale, ai quali dovranno pure legarsi per quanto riguarda i materiali ed i colori (con la tendenziale adozione di intonaci civili tradizionali e i colori neutri e chiari, e con esclusione di rivestimenti lignei, resino – plastici, ceramici, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, e così pure zoccolature in pietra od altri materiali estranei alte più di 80 cm da terra, salva restando l'ammissibilità di murature totalmente in pietrame nel caso di restauri di preesistenze e negli ambiti in cui tale tecnica abbia caratteri di radicata tradizionalità);
- d) le coperture saranno sempre a falde (con esclusione di mansarde, e di coperture piane se non per volumi tecnici e bassi fabbricati di superficie inferiore a 10 mq), con pendenza massima del 50%, con manto in coppi canali laterizi alla piemontese, "pantalere" ed eventuali cornicioni, abbaini e teste di camino omogenei a quelli validi preesistenti, canale di gronda in lamiera aggettante rispetto all'eventuale cornicione;
- e) sporti e rientranze rispetto al filo della facciata, nel caso di interventi sostitutivi ammessi, sono rigorosamente esclusi, mentre eventuali balconi potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità superiore a 10 ml, in ogni caso con sporgenza non superiore a 1 ml, estensione massima di 2 ml e caratteristiche di cui alla lettera b);
- f) i serramenti saranno esclusivamente in legno, con eventuali persiane e ante a battente (ad esclusione di tapparelle avvolgibili);

- g) le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione (contestuale all'approvazione del progetto dell'edificio, quando si tratti di intervento edilizio);
- h) le apparecchiature per l'illuminazione e le altre reti tecnologiche, e così pure ogni elemento di arredo urbano, saranno realizzati secondo tipi e soluzioni adeguate al contesto ambientale, sulla base di studi unitariamente predisposti o assunti dagli Organi Tecnici comunali;
- i) le pavimentazioni di percorsi e degli spazi pubblici, sempre che non corrispondano ad elementi segnalati nelle tavole in scala 1:1.000, saranno realizzate in blocchetti di porfido, diorite od altro materiale lapideo se riservate esclusivamente od anche prevalentemente ai pedoni, e potranno essere in manto bituminoso se destinate al traffico veicolare; i muri di sostegno saranno generalmente realizzati in pietrame, salva restando la consueta realizzazione dei manufatti tecnici in calcestruzzo di cemento e in ferro per gli elementi complementari (cunette, caditoie, chiusini, ringhiere, ecc.);
- l) le opere interessanti i corsi d'acqua dovranno mantenere per quanto possibile i caratteri attuali degli alvei e delle sponde, garantendone tuttavia le migliori condizioni di funzionalità idraulica, e compatibilmente con eventuali esigenze di ordine igienico e di sicurezza;
- m) gli spazi a verde dovranno essere mantenuti nel loro attuale assetto, oppure, nei casi di precedente abbandono, essere fatti oggetto di operazioni di ripristino e di rinnovo dell'impianto culturale, da definirsi contestualmente ai progetti per interventi edilizi che eventualmente coinvolgano gli spazi stessi.

Gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al punto 1), e comunque nelle parti di territorio rappresentate nelle Tavole di sviluppo del Piano in scala 1:1.000, devono inoltre tenere conto dei caratteri storico – tipologici del tessuto edilizio, che le Tavole stesse individuano analiticamente secondo la seguente classificazione di massima, per la cui interpretazione sulla base di più dettagliati elementi informativi e descrittivi di rinvia agli appositi passi della Relazione Illustrativa:

C1 cellule nodali, di autonoma rilevanza architettonica o anche genericamente ambientale e di significativa funzione nella struttura insediativa;

C2 cellule riconducibili, in termini di relativa persistenza della trama urbanistica del tessuto, all'impianto medievale della struttura insediativa;

C3 cellule d'impianto agricolo settecentesco, organizzate sia in serie comprendenti linearmente i nuclei civili e gli annessi rustici sia in giustapposizione fra i civili e i rustici;

C4 cellule d'impianto agricolo ottocentesco, analogamente disposte ma caratterizzate da sviluppi dell'assetto distributivo;

C5 cellule d'impianto precedente al primo novecento, con caratteri urbani e con funzione residenziale, produttiva o di servizio;

C6 cellule di costruzione contemporanea, articolabili nei diversi attuali tipi residenziali, produttivi e di servizio.

Con riferimento ai diversi tipi di cellule su cui si collocano, gli interventi dovranno essere impostati secondo gli indirizzi qui di seguito esposti, e rispettare in modo particolarmente rigoroso le cautele che, fra quelle precedentemente elencate, vengono qui separatamente richiamate:

- le cellule C1, la cui individuazione grafica nelle tavole coincide con quella destinata a segnalare gli elementi d'interesse destinati in ogni caso alla realizzazione del restauro conservativo, potranno subire i soli riassetti necessari per adattare alle attuali varie esigenze delle stesse funzioni auliche e sociali che le hanno già caratterizzate storicamente e tipologicamente, o a funzioni simili nei riguardi gli edifici presentino caratteristiche vocazionali chiaramente riscontrabili;
- le cellule C2, a seconda delle effettive condizioni tecniche funzionali in cui singolarmente si presentano, potranno essere recuperate alle destinazioni più opportune, purché in particolare attento rispetto della cautela precedentemente indicata sotto la lettera a, e purché venga pure tenuta in particolare considerazione la tessitura delle cellule C2 nella delimitazione (quando non sia già definita nelle Tavole di Piano) e nella formazione di Piani esecutivi ai sensi del comma successivo;

- nel rapporto corrente delle cellule prevalenti, dei tipi C3 e C4, dovrà essere specificamente valutata nei singoli casi, e in modo particolare nei casi caratterizzati da porticati e loggiati, l'opportunità di mantenere in funzione i sistemi di scale esterne, eventualmente inglobandole nel recupero dei loggiati, oppure dar luogo ad un nuovo sistema di collegamento interno; in ogni caso dovrà esser posta particolare attenzione al rispetto delle cautele indicate sotto le lettere b/c/d, in ordine alla salvaguardia od al ripristino dei caratteri dell'involucro dell'edificio; analogamente, quando si procederà, nell'ambito delle modalità d'intervento stabilite dalle presenti Norme, al recupero per usi abitativi e generalmente civili di annessi rustici, dovranno essere specificatamente valutate le opportunità distributive recate dalla trasformazione dei locali nell'ambito delle cortine contenenti i nuclei civili e gli annessi rustici in serie lineare, oppure quelle recate dalla trasformazione dei locali nell'ambito dei rustici giustapposti ai civili; nel caso delle cortine continue, le cautele cui si dovrà porre particolare attenzione saranno quelle di cui alle lettere c/d/e;
- per le cellule C5 di particolare rilevanza storica valgono le indicazioni di massima già apprese per le cellule C1 e C2, mentre in ogni caso particolare attenzione dovrà essere posta al semplice rispetto della cautela a;
- nei riguardi delle cellule di tipo C6, particolarmente quando risultino dal recupero o dalla ricostruzione di precedenti cellule di tipo storico, dovrà tendenzialmente essere evitato l'aggravamento delle distorsioni tipologiche eventualmente recate dalla loro realizzazione.

Sempre negli ambiti 1), e comunque nelle parti di territorio rappresentate nelle Tavole in scala 1:1.000, quando si debba dar luogo, in applicazione delle seguenti Norme, alla delimitazione (se non già definita nelle Tav. in scala 1:2.000) ed alla formazione di Piani esecutivi, dovranno essere attentamente tenute presenti le indicazioni recate dalle stesse Tav. 1:1.000 per quanto riguarda sia le visuali complessive, le direttrici visive e le altre diverse valutazioni d'interesse globale in esse evidenziate, sia la tessitura, l'assetto e l'aggregazione delle cellule nel quadro dei caratteri storico – tipologici del tessuto edilizio, e sia ancora le condizioni puntuali di degrado o di recupero richiamate orientativamente nelle stesse Tavole.

Globalmente, e nell'ambito di quanto stabilito sia dalle presenti Norme per l'operatività nelle aree interessate sia dalle disposizioni legislative relativamente ai beni culturali ambientali, i Piani esecutivi devono prevedere il recupero dei caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, il recupero degli immobili idonei per funzioni sociali diverse, oltre che degli spazi urbani e del sistema viario storico anche al fine di favorire la viabilità pedonale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Negli ambiti di cui al punto 3) del primo comma, all'infuori degli interventi esplicitamente previsti dalle Tavole del **P.R.G.I. come modificate e integrate dalle successive varianti parziali e strutturali** e di quelli strettamente necessari al mantenimento dell'assetto e alla coltivazione del terreno, ivi compresa l'eventuale realizzazione di bassi fabbricati entro i limiti ed alle condizioni di cui al punto 11.8, non sono ammessi interventi se non sulle costruzioni esistenti, né modificazioni ~~della rete e della larghezza delle strade~~, delle masse arboree esistenti, degli affioramenti rocciosi e della modellazione del terreno; neppure è ammesso aprire cave, asportare rocce e fossili, né effettuare deversamenti delle acque d'uso domestico sul suolo, né intercettare la falda freatica e aprire pozzi trivellati, né creare invasi artificiali; o comunque modificare l'assetto idraulico del suolo, né costruire muri di sostegno (se non per ragioni di provata minaccia all'incolumità di persone e all'assetto del terreno o di manufatti, e con apposita autorizzazione), né eseguire scavi e movimenti di terra, né costituire discariche di terreni di sterro, macerie o altri rifiuti in genere.

Le limitazioni indicate in ordine all'assetto del suolo si applicano anche nelle aree libere da insediamenti ma ricadenti negli ambiti di cui ai punti 1) e 2).

In modo analogo, sulle costruzioni preesistenti negli ambiti di cui al punto 3) sono consentiti interventi di manutenzione (MO e MS), restauro e risanamento conservativo (RR e RS) e ristrutturazione (REa e REb), senza aumento di volume né di superficie lorda di solaio, purché sempre nel rispetto delle stesse cautele elencate per gli interventi negli ambiti 1).

Oltre che negli ambiti 1) 2) 3) le stesse cautele ora richiamate devono essere rispettate in ogni intervento ammesso dalle presenti Norme sugli edifici agricoli tradizionali in genere, con esclusione degli impianti e delle infrastrutture collocate nelle apposite aree A2, oltre che delle eventuali nuove unità, impianti ed infrastrutture ammessi sulla base di un Piano aziendale secondo quanto previsto al p. 11.8.

All'interno degli ambiti di cui al punto 3) il Comune può procedere alla stipulazione di convenzioni tali da istituire particolari condizioni di fruizione pubblica di percorsi ciclo – pedonali e di spazi di sosta e di ristoro, con la contropartita dell'assunzione, da parte dello stesso Comune, dei corrispondenti oneri sia di manutenzione delle opere che di coltivazione dei terreni.

Art.14 Strade e fasce di rispetto stradale

Il P.R.I. indica nelle Tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

In particolare, sono indicate in cartografia le categorie delle strade veicolari con riferimento ai tipi di sezione previsti dal Piano Regionale dei Trasporti, di cui si allega lo stralcio in appendice, e le relative fasce di rispetto.

Le fasce stesse, nelle aree A1, corrispondono alle seguenti larghezze misurate a partire dal ciglio stradale, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n° 1404:

categoria	G	F2	F1	ml 60
	E2	E1		ml 40
	D2	D1		ml 30
	C			ml 20

Negli altri tipi di aree, la larghezza delle fasce di rispetto eventualmente indicata in cartografia deve essere dedotta graficamente dalle Tavole.

Nei riguardi delle sedi stradali minori, rappresentate dai percorsi ciclopeditoni e dalle strade d'accesso ai fondi rustici, le fasce di rispetto sono sempre limitate a 3 ml, ferme restando le distanze minime dai confini e dai fabbricati disposte dalla Tabella.

Il tracciato viario veicolare e pedonale in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.I., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

A seguito di tali eventuali variazioni, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato dal P.R.I.

Nelle fasce di rispetto non possono essere realizzate costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti, con l'eccezione di recinzioni poste in prosecuzione di fili di fabbricazione preesistenti ovvero a ml 1,50 dai cigli stradali, e di costruzioni precarie per impianti di distribuzione carburanti, regolarmente autorizzati.

In particolari condizioni, per edifici preesistenti nelle fasce di rispetto, per i quali sia ammesso l'ampliamento in base alle presenti Norme, l'ampliamento stesso potrà essere concesso sul lato opposto a quello della sede viaria da salvaguardare.

Nelle stesse fasce possono inoltre essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi, sempre che non contrastino con la salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

È consentita la piantumazione e la sistemazione a verde, e in genere la coltivazione agricola, oltre alla realizzazione di percorsi ciclo – pedonali e di parcheggi pubblici.

La vegetazione dovrà tuttavia essere controllata in modo da assicurare conveniente visibilità soprattutto in corrispondenza di incroci e di curve pericolose.

Gli interventi di sistemazione o ampliamento delle strade e degli spazi per il traffico dovranno comunque rispettare le indicazioni puntuali delle cartografie per quanto riguarda gli elementi naturali e di arredo da salvaguardare o da impiantare.

Le strade esistenti, anche carrozzabili, destinate dal Piano al ruolo di strade pedonali e ciclabili non possono essere allargate o in ogni modo potenziate se non per adeguarle alla funzione loro assegnata.

Ogni intervento lungo il corso della strada Banchette – Lessolo – Baio deve inoltre rispettare la condizione di cui al quinto comma dell'art. 15.

Sulle strade di tipo E1 o superiore non sono ammessi accessi se non in corrispondenza degli svincoli rappresentati nelle cartografie del Piano.

Art.15 Altri vincoli d'inedificabilità

Oltre alle fasce di rispetto stradale, il Piano riconosce come inedificabili le aree di rispetto attorno ai cimiteri, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque luride, ai canali, ai fiumi e torrenti, e alle zone umide, nonché alle zone di dissesto geologico, ai boschi e alle zone a vincolo idrogeologico,

Nelle zone di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti; sono ammesse manutenzione (MO ed MS), restauro (RR ed RS) e ristrutturazione (REa ed REb), ma senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parchi pubblici, anche attrezzati, e di parcheggi.

Nelle zone di rispetto per: pubbliche discariche, opere di presa degli acquedotti, impianti di depurazione, non sono consentite utilizzazioni implicanti soggiorni delle persone né costruzioni di sorta: sugli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria (MO); tali zone di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti, e devono avere profondità, ove non individuate dal P.R.I. e per eventuali nuovi impianti non previsti, pari a:

- per gli impianti di depurazione ml 50
- per le pubbliche discariche ml 100
- per le opere di presa degli acquedotti ml 50

Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo:

- per impianti da 50.000 a 380.000 kW ml 25 per parte
- per impianti oltre 380.000 kW ml 50 per parte;

in esse non sono consentite nuove costruzioni se non in relazione all'azionamento delle linee, né la coltivazione arborea.

Nelle fasce di rispetto di fiumi e torrenti sono consentiti gli interventi di cui al terz'ultimo comma del precedente art. 14 (infrastrutture tecniche e coltivazioni agricole), e inoltre attrezzature per balneazione e canottaggio, senza costruzioni stabili.

In corrispondenza dei campi sportivi di Pavone e di Banchette, di tutto il corso della strada Banchette – Lessolo, delle nuove aree sportive d'interesse generale a nord di Salerano e dell'area per insediamenti produttivi a Magnus di Lessolo, il limite della fascia di rispetto relativa al torrente Chiusella ed al fiume Dora Baltea è tracciato nell'ipotesi che ogni intervento sulle suddette aree ed opere venga preceduto dalla realizzazione di tutte le difese necessarie ad evitare che, in caso di esondazione, le acque possano superare il limite stesso.

Nelle zone umide valgono le stesse limitazioni già definite al secondo comma per le zone di rispetto cimiteriale, ed è inoltre specificamente escluso l'impianto o l'ampliamento di stallo o altre attività suscettibili di produrre inquinamenti superficiali.

Nelle zone di dissesto non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere d'urbanizzazione se non previste esplicitamente in Piano previa adozione di ogni provvedimento specificamente necessario.

In tali aree sono di norma ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 del R.D. 30.12.1923 n° 3267 ed opere di consolidament.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto, non indicate dal P.R.I., vengono delimitate con Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.I. stesso; dalla data d'esecutività della Deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Nelle zone boscate, precisamente individuate, sono vietate nuove costruzioni ed opere d'urbanizzazione, nonché manomissioni del suolo e alterazioni delle masse arboree esistenti. Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione (MO ed MS).

Per le zone a vincolo idrogeologico si richiamano le norme dell'art. 30 della L.R. 56/77.

Art.16 Vincoli e norme particolari per gli insediamenti commerciali e industriali

A norma dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq, e così pure di nuovi insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore ai 400 mq, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

All'infuori delle aree di tipo R1, gli interventi relativi all'insediamento o all'ampliamento di esercizi commerciali al dettaglio, nei casi e nelle aree in cui comunque sono ammessi, potranno

essere concessi soltanto se coerenti con il Piano di sviluppo della rete di vendita, formato ai sensi dell'art. 14 della legge 11.6.1971 n° 426.

CAPO V – NORME DIVERSE

Art.17 Deroghe

Gli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse potranno essere realizzati, anche in deroga alle presenti Norme, previo espletamento delle procedure previste dall'art. 16 della legge 6-8-1967 n° 765, e salve le norme per la salvaguardia dei beni culturali ambientali.

Art.18 Regolamento Igienico Edilizio

Fino all'approvazione del Regolamento Igienico Edilizio aggiornato e coordinato con le presenti Norme, si applica in ogni Comune, per le materie di competenza, il Regolamento Igienico Edilizio localmente in vigore, limitatamente alle disposizioni compatibili con quelle recate dal P.R.I.

Relativamente alle altezze interne degli edifici residenziali che siano fatti oggetto d'interventi di recupero, viene fin d'ora stabilito, con prevalenza sulle disposizioni dei singoli R.I.E., che l'altezza minima dei locali abitabili deve essere di ml. 2,40 nel caso di soffitti piani e ml 1,80 nel caso di soffitti inclinati, purché sempre con altezza media di ml 2,40.

CAPO VI - DETERMINAZIONI PARTICOLARI PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI BANCHETTE

Art.19 – Determinazioni particolari per Il territorio del Comune di Banchette

A. ELABORATI

Nel territorio del Comune di Banchette valgono le seguenti determinazioni normative che costituiscono integrazione e specificazione delle norme generalmente valide nel territorio del Consorzio intercomunale e che devono considerarsi sostitutive rispetto a quelle corrispondenti qui esplicitamente citate.

Per le specificazioni estranee alla generale impostazione normativa del PRGI., le determinazioni che seguono fanno riferimento alle planimetrie aggiuntive costituenti parte integrante degli elaborati:

3.3.1. sviluppi del Piano per le aree urbanizzate ed urbanizzande e i dintorni di pertinenza ambientale in scala 1:2.000, Banchette e

3.4.1. sviluppi del Piano per i centri storici in scala 1:1.000. Banchette -

Il PRG.I è altresì costituito dagli elaborati elencati in appresso che sono stati redatti in occasione delle successive Varianti, strutturale e parziali³ che di esso costituiscono, a tutti gli effetti, modifica e integrazione

La Variante strutturale n° 2 è costituita dai seguenti elaborati:

a) *aventi carattere prescrittivo:*

- *Tav. 1 sc 1:2.000: Aree oggetto di Variante*
- *Tav. 2 sc 1:2.000: Progetto delle aree*
- *Tav. 2.1 sc. 1:2.000: Progetto delle aree – tavola numerica*
- *Tav.- 3 sc. 1:1.000: Sviluppo elementi di Variante*
- *Norme di attuazione Variante2, con allegate n° 35 schede di area*

b) *aventi carattere illustrativo e documentario:*

- *0.1 sc. 1:10.000: progetto generale – quadro d'unione*
- *0.2 sc. 1:2.000: Sviluppo del Piano Regolatore – quadro di unione*
- *Relazione tecnica*

La Variante parziale n°2bis come modificata e integrata dalla Variante parziale n° 2ter è costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa*
- *Relazione geologico tecnica e relativi allegati tecnici*
- *Tav. 1 – Schema di assetto microubanistico*
- *Tav. 2 – Sagome massime e allineamenti*
- *Tav. 3 – Aree pubbliche di uso pubblico e pertinenziali*
- *Tav. 4 – Elementi stereometrici*
- *Tav. 5 – Destinazioni delle aree pubbliche e di uso pubblico*
- *Controdeduzioni alle Osservazioni*

La Variante parziale n° 3 è costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa (contenente modifiche e integrazioni alle N.d.A. del PRG.I vigente)*
- *Tav. 2 – Quadro di unione – Progetto delle aree.*

La Variante parziale n° 4 è costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa (contenente modifiche e integrazioni alle N.d.A. del PRG.I vigente e allegata documentazione fotografica)*
- *Controdeduzione all'osservazione della Provincia sul progetto preliminare*
- *Relazione geologico tecnica a supporto della Variante 4 al PRG.I*
- *Tav. 2 – Quadro d'unione – Progetto delle aree.*

^{3 3} Variante n° 1 approvata dalla Regione Piemonte nel 1986.

Variante strutturale n° 2 approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 29-26024 del 25.11.1998.

Variante parziale n° 2bis approvata con DCC n° 13 del'11.3.1999

Variante parziale n° 2ter approvata con DCC n° 28 del 18.07.2003

Variante parziale n° 3 approvata con DC n° 22 del 19.12.2001

Variante parziale n° 4 approvata con DC n° 12 del 07.06.2002.

Le prescrizioni grafiche e normative della Variante strutturale n° 2 e delle Varianti parziali n° 2bis, 2ter, 3 e 4 contenute nei suddetti elaborati modificano e integrano a tutti gli effetti le previsioni già dettate dal PRG.I vigente.

La Variante Strutturale n°5, finalizzata all'adeguamento del PRG.I al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nonché all'adattamento del telaio viario discendente dalla realizzazione delle arginature di protezione del territorio di Banchette e alla correzione diffusa di zone normative con prescrizioni grafiche e normative relative a singole aree e immobili, è costituita dai seguenti elaborati:

a) di carattere urbanistico⁴:

1. Relazione Illustrativa:
2. Tav. 1.1 Inquadramento Territoriale Urbanistico scala 1: 25.000
3. Tav. 2.1 Territorio comunale – Progetto delle aree scala 1: 5.000
4. Tav. 2.2 Territorio urbano – Progetto delle aree scala 1: 2.000
5. Tav. 3.1 Vecchio Nucleo – Unità di intervento scala 1: 1.000
6. Tav. 3.2 Vecchio Nucleo – Tipi di intervento scala 1:1.000
7. Vecchio Nucleo - Schede
8. Vecchio Nucleo – Documentazione fotografica
9. Norme di Attuazione (testo coordinato)
10. Tabelle di sintesi (Allegato delle Norme di Attuazione)
11. Schede di area (Allegato delle Norme di Attuazione)
12. Controdeduzioni alle osservazioni
- 13. Determinazioni in merito alle osservazioni formulate dalla Direzione regionale Pianificazione e gestione urbanistica.**

b) di carattere idrogeologico⁵

1. Relazione Geologico tecnica
2. Tav. 1 Carta geologico strutturale scala 1:5.000
3. Tav. 2 Carta geomorfologia e dei dissesti scala 1:5.000
4. Tav. 3 Carta Geoidrologica scala 1:5.000
5. Tav. 4 Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1:5.000
6. Tav. 5 Carta dell'evento alluvionale 13-16 ottobre 2000 scala 1:5.000
7. Tav. 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
8. Tav. 7 Raffronto tra Carta di sintesi e Tav. 2.1 Progetto delle aree scala 1:5.000

c) Analisi di Compatibilità Ambientale

1. Componente: Paesaggio
2. Componente: Agronomia, Climatologia, Pedologia e Vegetazione
3. Componente: Risorse idriche
4. Componente: Atmosfera

d) Studi di settore allegati:

1. Relazione di compatibilità acustica con allegate Tavv. 1 e 2.

e) Disciplina di settore richiamata negli elaborati urbanistici:

1. Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita riconoscimento di addensamenti e localizzazioni ai sensi dell'articolo 8 comma 3 del D.lgs 114/98⁶.

⁴ Gli elaborati di carattere urbanistico n°1, 3, 4, 9, 10 e 11 contengono modifiche e integrazioni richieste dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 15 comma 13 della l.r. 56/77.

⁵ Gli elaborati di carattere idrogeologico n°1 e 7 contengono modifiche e integrazioni richieste dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 15 comma 13 della l.r. 56/77.

⁶ Costituito dai seguenti elaborati:

1. Atto presupposto per l'approvazione dello strumento urbanistico. Relazione motivata con valutazione congiunta degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell'intero comune, Art. 12 comma 4 DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche e integrazioni

Le prescrizioni grafiche e normative della Variante strutturale n°5, costituita dagli elaborati sopra specificati, integrano a tutti gli effetti le previsioni della strumentazione generale vigente, come sopra specificata:

- con contenuto prescrittivo, gli elaborati in a) **fatta eccezione per 1,2,8,12 e 13. Si stabilisce tuttavia che nel caso di difforme previsione tra l'elaborato 12 "Controdeduzioni alle osservazioni" e gli elaborati prescrittivi della Variante 5 prevalga il primo. Hanno contenuto prescrittivo le determinazioni attinenti alle modifiche e integrazioni degli elaborati di Variante 5 definite dall'elaborato 13, fatte salve le determinazioni della Regione Piemonte in sede approvativa.**
- **ha contenuto prescrittivo la Carta di Sintesi di cui alla voce b).**
- **sono prescrittivi i richiami contenuti negli elaborati della Variante 5: N.d.A.; Schede di area; Tabelle di sintesi agli elaborati in b) in d) e in e).**
- **fatto salvo quanto soprascritto tutti gli altri elaborati hanno contenuto illustrativo e/o documentario**

Alle previsioni della Variante 5 si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/77 fino ad avvenuta approvazione della medesima da parte della Regione Piemonte.

-
2. *Atto presupposto per l'approvazione dello strumento urbanistico. Riconoscimento di addensamenti e localizzazioni nel territorio del comune di Banchette sulla base degli indirizzi regionali con allegato grafico.*
 3. *Atto presupposto per l'approvazione dello strumento urbanistico. Elementi di valutazione ex ante della localizzazione L2, Art. 14 lett. b) comma 2 DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche e integrazioni.*

B. ZONE NORMATIVE

Art. 19.1 – Aree di recupero (aree R1)

Norme di carattere generale

Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario

In tali aree, sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostituzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal PRG.I a destinazione d'uso impropria, o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici a destinazione d'uso confermata a norma del precedente comma, ma non ammessa in riferimento alla classe di destinazione cui l'area appartiene, e fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal PRG.I *come modificato e integrato dalla variante n° 5*, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

~~Il PRG delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo e gli immobili che possono essere soggetti ad intervento diretto.~~

Il PRG.I *come modificato e integrato dagli elaborati della variante n° 5* individua le unità di intervento e fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento assegnati a ciascun fabbricato con riferimento alle definizioni dell'art. 9h e le prescrizioni contenute all'art. 13 delle presenti N.d.A.

Gli interventi di norma verranno eseguiti con procedura diretta salvo il ricorso a procedura diretta convenzionata nei casi di maggiore complessità od ove sia opportuno fissare caratteristiche morfologiche agli interventi per coerenza compositiva e di sagoma con edifici appartenenti alla medesima unità di intervento o per tutelare eventuali servitù o definire vincoli di reciprocità tra proprietà in esse comprese.

~~Per gli immobili in cui e' ammesso l'intervento diretto il PRG fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti. Nell'area soggetta~~ *Nelle aree eventualmente assoggettate* a strumento urbanistico esecutivo la precisazione dei tipi di intervento è demandata allo strumento esecutivo stesso; non è in ogni caso consentita la demolizione e ricostruzione di edifici se non limitatamente alle porzioni degradate; sono invece ammessi sia la demolizione di edifici per la diminuzione delle densità di edificazione esistenti, sia il completamento di edifici esistenti per migliorare le caratteristiche distributive e di dotazione di servizi igienici.

Il PRG.I individua limitati interventi di completamento del tessuto edilizio esistente che possono essere eseguiti con intervento diretto, nel rispetto di quanto stabilito qui più oltre per gli interventi di nuova costruzione.

In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione *o mediante deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 17, 8° comma della L.R. 56/77*, indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree dove, in aggiunta a quelli individuati dal PRG, l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello stato, o direttamente dal Comune mediante impiego dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della legge n.10/77.

~~Sugli edifici ricadenti in aree soggette~~ che vengono assoggettati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, senza modificazione delle destinazioni d'uso e che non comportino l'allontanamento degli abitanti. Gli interventi di risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione che riguardino edifici costituiti da più alloggi sono consentiti se disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge 28.1.1977 n°10.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari, topografiche e normative, di cui al titolo V, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal PRG.I, si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, allo smantellamento delle pavimentazioni eseguite con manti bituminosi o cappe cementizie, ed al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, sia in suolo pubblico che privato, con ciottoli, lastre di pietra o altri materiali litoidi.

Contestualmente agli interventi ammessi dal PRG.I si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente, fatto salvo quanto stabilito qui più oltre per gli edifici di demolizione e per gli edifici a termine.

Non è ammessa la realizzazione di recinzione di nuove delimitazioni fondiarie.

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

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose, con esclusione di apparecchiature a luce colorata. È altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

- Accessibilità: nelle planimetrie del Piano è indicato l'assetto della viabilità veicolare pubblica e la maglia principale della viabilità pedonale. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, e' fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di provvedere alla dotazione di accesso pedonale di uso pubblico e/o condominiale ogni unità immobiliare accessibile direttamente dall'esterno dell'edificio. Il rilascio della concessione e' comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito, eventualmente limitatamente alle ore diurne e controllato i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal PRG.I, dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.

Gli interventi di nuova costruzione individuati in planimetria dovranno avvenire nel rispetto della sagoma massima e delle destinazioni d'uso fissate e nei seguenti limiti:

- per fabbricati destinati ad autorimessa: tetto ad una falda in coppi su struttura in legno, paramenti in cotto a vista o intonaco civile o rustico in cemento, serramenti in legno: altezza massima in gronda non superiore a mt. 2,70;

- per fabbricati a destinazione residenziale e terziaria: le modalità costruttive dovranno rispettare quanto indicato agli articoli 9h) e 13; ~~l'altezza degli edifici non dovrà essere superiore all'altezza del meno alto degli edifici adiacenti a destinazione non accessoria e le coperture dovranno risultare allineate;~~ ove prescritta la formazione di porticato a piano terra, non è ammessa la chiusura se non con cancellate a disegno semplice. L'area porticata potrà, in sede di concessione, essere assoggettata ad uso pubblico.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nella tavole di PRG.I, fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

Sono classificati a termine quegli edifici e impianti, a carattere permanente e non, ritenuti pregiudizievoli per la qualità dell'ambiente circostante e per un adeguato svolgersi delle destinazioni d'uso fissate dal PRG.I.

Essi, destinati nel tempo all'abbattimento, possono essere soggetti unicamente ad interventi di ordinaria manutenzione. La loro demolizione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque autorizzazione o concessione relativa a unità catastali che le includono, diverse dalla ordinaria e straordinaria manutenzione, nel caso. in cui nelle unità catastali che li includono si prevedano interventi edilizi che presuppongano l'aumento dei nuclei familiari, o l'allontanamento degli attuali residenti.

Ove risulti ammissibile la conservazione, la autorizzazione o la concessione relativa a unità catastali che le includono è subordinata all'impegno del richiedente all'abbattimento ove si verificano i casi non ammissibilità stabiliti al precedente comma.

Le determinazioni recate dal presente punto 19.1 sono sostitutive rispetto a quelle del punto 11.1.

La Variante strutturale n° 5 integra la disciplina del vigente P.R.I., come modificato dalla Variante strutturale n° 2, in rapporto ai seguenti tessuti

19.1/1 Vecchio Nucleo

Si applicano le norme di carattere generale sopra definite in base ai tipi di intervento mappizzati con le seguenti ulteriori specificazioni:

a) destinazioni d'uso degli immobili

Anche se la destinazione d'uso degli immobili del Vecchio Nucleo è prevalentemente abitativa il P.R.G.I. come modificato e integrato dalla variante n° 5 prevede la conservazione del suo carattere polare e multifunzionale rispetto alle attività terziarie (direttive, amministrative, commerciali).

Inoltre la flessibilità distributiva del tipo edilizio a corte e/o dei complessi pluricellulari presenti consente vari gradi di compresenza tra funzione abitativa ed attività terziarie e/o artigianali fino alla sua totale specializzazione. Ai fini del recupero del tessuto edilizio storico per detti usi e funzioni (l'abitazione è sempre ammessa) sono necessarie le seguenti verifiche di compatibilità insediativa:

- nel caso di insediamento esclusivo di attività terziarie e/o del micro-artigianato di servizio (e quindi comprensiva della sola abitazione del conduttore) assenza molestia e disagio al tessuto circostante in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria (vapori e odori sgradevoli) ed al sistema delle acque reflue, né disagio all'uso della viabilità e dei parcheggi
- nel caso di insediamento composito di attività con abitanti già insediati o da insediare in aggiunta alla eventuale unità abitativa del conduttore: atto di assenso all'insediamento e definizione delle reciproche servitù nell'uso degli spazi comuni stipulato fra i proprietari compresenti nella unità di intervento in aggiunta alla condizione di assenza dei fattori di molestia e disagio.

In relazione alla dimensione ed alle caratteristiche dell'intervento il Comune stabilisce di integrare le condizioni di compatibilità insediativa alle seguenti procedure autorizzative:

- concessione (permesso di costruzione) convenzionata o atto d'obbligo unilaterale a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 nel caso di specializzazione funzionale integrata dalla sola abitazione del conduttore;
- comparto edificatorio (art. 46 L.R. 56/77) o Piano di Recupero (art. 43 med. legge) nel caso di più funzioni e abitanti compresenti
- Piano di Recupero ex art. 43 della l.r. 56/77 nel caso di aggregazione di una o più unità di intervento.

b) recupero dei sottotetti

Il PRG, come modificato e integrato dalla Variante 5, individua nelle Schede di edificio i fabbricati ove la presenza di sottotetti aerati consente in recupero del vano in base alle seguenti fattispecie:

1. senza modifica della sagoma degli edifici e delle coperture per quelli rientranti nella disciplina stabilita dalla l.r. 21/98 (recupero dei sottotetti)
2. con modifica del piano di copertura (innalzamento rigido fino a mt. 1 delle quote di gronda e di colmo) ammessa dal precedente art. 9 delle N.d.A. di PRG (tipo di intervento Rea e Reb) laddove preesistano elementi (lobbia, finestre ecc) tali da configurare una sostanziale consistenza originaria del sottotetto e quando detto innalzamento non venga previamente utilizzato per adeguare le altezze interpiano.

Tanto in un caso come nell'altro il recupero disciplinato dalla normativa vigente è finalizzato esclusivamente alla creazione di locali aventi i requisiti dimensionali e di aerilluminazione necessari per essere abitabili. Inoltre la disciplina vigente e le specifiche introdotte con la Variante 5 mirano alla sostanziale salvaguardia delle caratteristiche morfologiche del tessuto edilizio e non alla generalizzata alterazione della sua fisionomia.

c) simbologia

I fabbricati principali e accessori rappresentati con fondino colorato possono essere recuperati per usi principali, residenziali o terziari, come sopra specificato in base al tipo di intervento indicato in planimetria e nelle Schede di intervento, fatto salvo l'innalzamento delle quote

di colmo e gronda delle travate e tettoie elevate suscettibili di contenere due livelli di calpestio per il rispetto delle altezze interne di legge.

I fabbricati individuati con il simbolo grafico di accessori possono essere recuperati per gli usi ammessi nel Vecchio nucleo con esclusione per le abitazioni:

I fabbricati individuati con il simbolo grafico di sussidiari possono essere recuperati per usi di rimessa auto e/o depositi funzionali alle abitazioni e/o alle attività insediate all'interno della unità di intervento, ma non possono essere utilizzati per la funzione principale di abitazione e/o di attività artigiana o terziaria in quanto ammessa.

19.1/2 Cascine d'impianto storico

Il PRG.I, come modificato e integrato dalla Variante n° 5, individua in cartografia alla scala 1:2.000 e disciplina facendo richiamo alla normativa di edificio del Vecchio Nucleo gli immobili di originario impianto rurale (taluno dei quali ancora adibiti in parte a tale uso) siti all'esterno del Vecchio Nucleo. Hanno in generale impianto a 'corte' o a 'cortina' con e presenza di costruzioni rurali di servizio: travate, tettoie, ex stalle, ecc.

Gli immobili rilevati sono riferibili alle seguenti fattispecie normative applicabili in base alle condizioni d'uso riferite al momento della trasformazione residenziale, ogni altro uso essendo escluso:

1. Complessi edilizi da recuperare

Riguarda i complessi edilizi ove l'adeguamento dello standard abitativo può coesistere con la conservazione dell'impianto tipologico dell'edificio. Al fine del loro recupero e riuso sono ammessi i seguenti interventi:

1.1) Fabbricato di via Monte Revel

Si tratta di un edificio già riqualificato e recuperato per edilizia residenziale borghese con giardino di pertinenza. Esso è riconducibile, con riferimento agli Artt. 9 lett. h) e 13 delle presenti norme, ai seguenti riconoscimenti:

- **tipologia del bene:** (...) singoli edifici e manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico (...) documentario (v. precedente Art. 13, punto 2);
- **tipo di cellula:** C5: cellule d'impianto (...) primo novecento, con caratteri urbani (...)
- **tipo di intervento:** Art. 9 lett. h) RS, REa
- **Indirizzi e cautele di intervento:** quelle previste all'art. 13 per le cellule di tipo C5.

1.2) Fabbricati di via Pistoni

Si tratta di cellule d'impianto agricolo novecentesco⁷ già recuperate per uso esclusivo di abitazione. Sono riconducibili, con riferimento agli Artt. 9 lett. h) e 13 delle presenti norme, ai seguenti riconoscimenti:

- **tipologia del bene:** (...) singoli edifici e manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico (...) documentario (v. precedente Art. 13, punto 2);
- **tipo di cellula:** C5: cellule d'impianto (...) primo novecento, con caratteri urbani (...)
- **tipo di intervento:** Art. 9 lett. h) RS, REa
- **Indirizzi e cautele di intervento:** quelle previste all'art. 13 per le cellule di tipo C5.
- ~~opere di conservazione o manutenzione: RS, Rea, Reb, ampliamento CA della porzione di fabbricato adibita ad abitazione entro le sagome di travate e tettoie alte facenti parte della medesima costruzione ed aventi il medesimo prospetto principale o disposte normalmente ad esso.~~
- ~~sugli edifici privi di pertinenze tecniche atte ad accogliere gli ampliamenti funzionali di cui al precedente punto è ammesso aggiungere ai fabbricati esistenti volumi in ampliamento in misura comunque non superiore a 150 mc nel rispetto di RC (rapporto di copertura) riferito ai fabbricati esistenti e ai volumi in ampliamento non superiore al 40%.~~

Non è ammesso il recupero abitativo di bassi fabbricati o fabbricati disgiunti dall'immobile principale a meno che, all'atto di adozione delle presenti norme, detti fabbricati non risultino già, almeno in parte abitati. In ogni caso le eventuali rimesse auto dovranno trovare posto all'interno della sagoma degli edifici esistenti e/o in ampliamento

2. Recupero di immobili rurali in attività'

⁷ I fabbricati non compaiono sulla Tavoleta dell'IGM del 1881 in scala 1: 25.000.

E' consentita la permanenza degli usi rurali in atto al momento della adozione delle presenti norme fino al loro rilascio. Al fine di garantire le ordinarie condizioni di abitabilità ed agibilità di edifici e manufatti è consentito effettuare opere manutentive: MO, MS; conservative: RS, Rea, nonché l'ampliamento delle porzioni abitate degli edifici esistenti, nella misura necessaria alla dotazione di adeguati servizi igienici e di idonei collegamenti verticali e degli spazi di distribuzione, da attuarsi in contiguità alle parti abitate, nell'ambito della sagoma delle pertinenze tecniche adiacenti, e con il rispetto delle norme generali per gli interventi in tessuti di interesse storico documentario definiti alle precedenti art. 13.

Laddove sussistessero nella medesima unità d'intervento attività di stabulazione in presenza di residenze civili di recente insediamento, su tutti gli immobili compresenti sono ammesse, fino a totale disattivazione dell'allevamento in atto, le sole opere di manutenzione ordinaria, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della Variante n° 5 possono essere ammessi interventi di miglioramento delle strutture agricole e di sistemazioni interne ed ampliamenti, in misura non superiore al 10% della superficie coperta con un massimo 100 mq. delle aziende agricole esistenti.

Nel caso di rilascio della attività rurale la trasformazione degli immobili per usi di abitazione sono subordinati alla redazione di piano di recupero ai sensi dell'art. 43 della l.r. 56/77. Nel caso di ricorso a Piano di Recupero è consentito il riuso di tutte le sagome edilizie (edifici accessori e pertinenziali) con esclusione dei manufatti superfettativi ed oclusivi del soleggiamento è disciplinata in cartografia mediante la simbologia dei tipi di intervento previsti per i fabbricati del Vecchio nucleo e dalla seguente disposizione normativa:

2.1) Cascina Galuzia vecchia

- **tipologia del bene: nuclei minori, (...) i singoli edifici ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico (...) documentario;**
- **tipo di cellula: C3**
- **tipo di intervento: Art. 9 lett. h) REa e REb in base alla individuazione cartografica dei tipi di intervento con possibilità di aumento delle unità immobiliari. Alla porzione di fabbricato sostituito presente nella corte si applica il tipo di intervento Rea;**
- **Indirizzi e cautele di intervento: quelle previste all'art. 13 per le cellule di tipo C3 con riferimento alle lett. b) (loggiate, porticati, balconate) c) (facciate) e d) (coperture) del 4° comma del medesimo articolo.**

19.1/3 Aree di recupero con attività produttive dismesse⁸

Riguarda un'area individuata nella cartografia della Variante parziale n° 4 che viene da essa destinata ad usi residenziali in sostituzione di quelli pregressi, e allo stato dismessi, di tipo produttivo artigianale (in area agricola). Essa viene altresì identificata mediante il toponimo Cascina Pistono.

La riqualificazione degli immobili in essa compresi, di tipo civile e artigianale, è subordinata alla redazione di Piano di Recupero di libera iniziativa formato ai sensi dell'art. 43 della l.r. 56/77 con riferimento ai tipi di intervento, parametri edificatori e condizioni attuative di seguito specificate.

Tipi di intervento

- 1) conservazione del fabbricato civile esistente mediante opere di risanamento e/o di ristrutturazione edilizia e di limitato completamento che tuttavia preservino l'aspetto esteriore dell'edificio. L'intervento di completamento dovrà essere contenuto entro la misura del 20% della superficie utile esistente, riguardare il solo piano terreno ed essere limitato alla creazione di locali di servizio e pertinenziali.**
- 2) Recupero volumetrico dei manufatti d'uso produttivo e delle pertinenze utilitarie per la realizzazione – mediante sostituzione edilizia – di nuove unità abitative di tipo estensivo.**

Parametri edificatori di riferimento

- a) Il volume edificabile, stimato in circa 2900 m3 ed assorbente per intero la capacità edificatoria dell'area, sarà quello risultante dalla sommatoria dei volumi compresi nella**

⁸ Norma introdotta dalla Variante parziale n° 4.

sagoma di tutti i manufatti esistenti – tettoie comprese ma escluso il fabbricato civile e le relative pertinenze di cui al precedente punto 1) – come risultanti da apposito rilievo piano-altimetrico debitamente quotato e asseverato.

- b) n° piani: 2 (comprendenti, se previsti nel progetto edilizio, l'eventuale piano mansardato e/o il sottotetto accessibile);
- c) altezza massima dei fabbricati: m 6,50 calcolata dall'area sistemata circostante all'imposta delle costruzioni;
- d) rimesse auto e locali di servizio e di sgombero possono essere interrati in tutto o in parte con altezza interna non superiore a m 2,4. Ove realizzati al di sotto delle costruzioni non vengono conteggiati nel volume, in altezza e nel numero dei piani anche nel caso in cui il fronte antistante agli accessi veicolari risulti fuori terra. Se realizzati all'esterno delle costruzioni, vanno conteggiati nel volume per la parte di superficie eccedente 25 m² per unità abitativa e totalmente nel rapporto di copertura;
- e) rapporto di copertura non superiore a 1/8 riferito all'intera area in proprietà.

Spazi pubblici

Date le caratteristiche di relativo isolamento e autonomia dell'insediamento disciplinato dalle presenti norme rispetto al tessuto urbano si fissa nella misura di 7 m²/ab la quota di standard urbanistico da realizzare all'interno dell'area per la formazione di parcheggi pubblici e opere di arredo urbano. La quota eccedente a tale misura e fino alla concorrenza dei minimi di legge potrà essere monetizzata.

Condizioni attuative

E' richiesta la sistemazione ambientale dell'intera area mediante progetto paesaggistico ispirato ai seguenti obiettivi e criteri di ambientazione:

- 1) Conservazione allo stato di natura (parco) del settore di ingresso all'area antistante al margine edificato esistente (identificato dal fronte sud dell'edificio civile e dall'attuale androne carraio).
- 2) Sistemazione del versante mediante realizzazione di fasce (terrazzamenti) contenute da murature di limitata altezza (max 1,8 m) eseguite in pietra a spacco proveniente da cave locali. L'andamento delle fasce dovrà prevedere la conservazione delle alberature esistenti; esse dovranno essere altresì limitate allo stretto necessario anche nel numero delle balze.
- 3) Impostazione dei fabbricati lungo la linea di crinale e/o nel settore più pianeggiante dell'area con distanza dal piede e dal ciglio superiore di versante definita da apposita indagine geologica tecnica.
- 4) Arretramento delle costruzioni dal vertice (settentrionale) della linea di crinale di almeno 15 m per mitigare l'impatto visivo.
- 5) Conservazione dell'apparato arboreo esistente lungo le pendici del versante per le medesime finalità di mascheramento degli insediamenti in contesto ambientale secondo l'effetto attualmente garantito dalla cortina arborata esistente.

19.1/4 Dimore storiche con parco

Riguarda il complesso ambientale del castello la cui disciplina conservativa è definita nella Scheda n° 1° del PRG. I vigente come modificato dalla Variante n° 2.

L'esecuzione degli interventi da essa previsti sono subordinati a progetto di conservazione e restauro del parco storico.

Art. 19.2 – Aree da conservare allo stato di fatto (aree R2 e aree a Parco Privato)

Il P.R.G.I., come modificato e integrato dalla Variante n° 5, distingue in cartografia le seguenti aree:

1. Aree da conservare allo stato di fatto
2. Aree da conservare allo stato di fatto di carattere ambientale
3. Edifici con parco privato

Le determinazioni recate dal presente art 19.2. sono sostitutive rispetto a quelle del precedente art. 11, punto 11.2.

19.2/1 – Aree da conservare allo stato di fatto

1 Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

2 In tali aree il PRG.I propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo o di parcheggio pubblico.

3 L'attuazione delle proposte del PRG.I e, in generale, la esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti o strumenti urbanistici esecutivi secondo quanto stabilito all'art.3.

4 Il disegno urbano di dettaglio individuato da PRG.I può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale e delle aree verdi di isolato e di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, e all'esterno la continuità e la coerenza dello impianto urbanistico complessivo.

5 Nello stesso modo il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

6 Le variazioni o le nuove previsioni a norma dei precedenti 4° e 5° comma non costituiscono variante del PRG.I e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

7 In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto o di strumento urbanistico esecutivo in applicazione dei precedenti 3°, 4° e 5° comma, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del PRG.I

8 Le aree libere ricadenti nei distretti U6, 7, 8, 13 che non siano asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamento sono edificabili nei seguenti limiti:

- I.T. max. = 0,50 mc/mq
- I.C. max. = 0,90 mc/mq.
- H. max. = ml. 8,00
- S.C. max. = 30%

Nel caso di frazionamento i valori di I.C., H e S.C. devono risultare rispettati anche nei lotti edificati risultanti dal frazionamento stesso.

9 Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni
- e) ampliamenti e sopraelevazioni *una-tantum di edifici* esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 150 mc
- f) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

- g) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari.
- 10 Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive sono edificabili per usi residenziali nei limiti stabiliti dalle norme, del PRGI. per le aree di tipo R.3.
- 11 Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.
- 12 Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° 56/77.
- 13 (Il comma è spostato al successivo art. 19.2/3)
- 14 (Il comma è stato spostato al primo comma del presente art.)

19.2/2 – Aree da conservare allo stato di fatto di carattere ambientale

Riguarda le aree ove la Variante n° 5 ha riconosciuto la presenza di tessuti insediativi dotati di aree di pertinenza vegetate, con copertura impermeabile del suolo contenuta aventi, in complesso, valenza ambientale poichè in grado di svolgere un specifico ruolo ecologico di connessione con le macchie e i corridoi boscati diffusi nei rilievi collinari di Banchette e del contiguo settore di Ivrea.

Sui fabbricati esistenti si applicano di norma i medesimi tipi di intervento designati per le aree R2 definite al precedente punto 19.2/1 salvo che per l'ottenimento del permesso di costruzione e /o in caso di DIA venga preventivamente dimostrato con opportuna documentazione grafica e fotografica la sostanziale salvaguardia dell'arredo vegetale preesistente

19.2/3 – Edifici con parco privato

Nelle aree individuate dalla Variante n° 5 quali "Edifici con Parco Privato" le aree libere sono inedificabili se non per la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate nei limiti specificati nella scheda di area definita dalla Variante n°2 *che viene qui integralmente richiamata a cui si rimanda*. Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di tipo MO, MS, RR, RS, REa, nonché ampliamento nei limiti definiti nella scheda di area e per quanto compatibili con la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche degli edifici soggetti a tutela a norma di legge.

E' richiesta la conservazione della vegetazione arborea e il restauro dei parchi storici intendendo per tali anche quelli realizzati in epoca olivettiana e/o di impianto con età superiore ai 50 anni.

Art. 19.3 – Aree suscettibili di incrementi (aree R3)

1 Tale classificazione comprende:

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

Le previsioni del PRG.I in tali aree si attuano di norma con semplice concessione, singola o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale, o alla concessione convenzionata quando l'attuazione degli interventi comporti la realizzazione di opere infrastrutturali, e la relativa dismissione di aree, di particolari complessità.

b) le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal PRG.I e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Il PRG.I delimita le aree in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi. In dette aree costituisce parte integrante dello Strumento Urbanistico Esecutivo la relazione geo-idrologica cui compete, in particolare, la definizione della quota di calpestio del primo piano abitabile, ai fini della salvaguardia umana in caso di piena della Dora. La stessa relazione, ed agli stessi fini, è richiesta per la realizzazione di opere pubbliche con finalità sociale in aree di completamento e/o di nuovo impianto.

2 Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione, fatte salve specifiche prescrizioni contenute nelle schede di area.

3 Le aree di tipo R3 sono così definite in ragione della loro capacità edificatoria fondiaria massima:

- aree R3.1: densità fondiaria = 0,9 mc/mq
- aree R3.2: densità fondiaria = 0,6 mc/mq
- aree R3.3: densità fondiaria = 0,3 mc/mq
- aree R3.4: densità fondiaria = 1,2 mc/mq
- aree R3.5: densità fondiaria = 1,5 mc/mq
- aree R3.6: densità fondiaria = 2,0 mc/mq

3.bis I parametri edilizi e urbanistici per l'attuazione delle aree insediative rispondenti alle tipologie di densità edilizia sopraindicate sono contenuti nelle Tabelle di sintesi ridefinite dalla Variante n° 5 e allegate alle presenti norme.

4 Gli strumenti urbanistici esecutivi possono disciplinare il mantenimento all'uso agricolo di aree, anche con prescrizioni a carattere temporale limitato, sempreché detto uso risulti compatibile con il progetto di assetto urbanistico di dettaglio e con le attività insediate. Nello stesso modo è ammessa la realizzazione di edifici accessori alla attività agricola (locali di deposito e ricovero attrezzi), per tipologia e decoro dell'impianto architettonico omogenei al complesso degli interventi previsti; tali edifici accessori, se a carattere permanente, sono da conteggiare nel calcolo della capacità edificatoria.

5 Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti del 4°, 5° e 6°c. del precedente Art. 19.1.

6 Le determinazioni recate dal presente Art. 19.3 sono sostitutive rispetto a quelle dell'art. 11, punto 11.3. Le prescrizioni relative alle aree oggetto di Variante n° 5 sono dettate dalle schede di area allegate.

Disposizioni particolari introdotte dalla Variante strutturale n° 5

1. Destinazioni d'uso delle aree R2, R3

Il PRG.I come modificato e integrato dalla Variante n° 5 individua le seguenti caratteristiche d'uso dei tessuti residenziali disciplinati agli artt. 19/2 e 19/3:

1.1) Immobili destinati all'uso dell'abitare.

Riguarda le aree dotate di caratteri ambientali e identificate ai precedenti punti 19.2/2 e 19.2/3 nonché le aree di tipo R3 di nuovo impianto o di completamento classificate R3.2 e R3.3.

Nelle aree a destinazione abitativa gli edifici sono adibiti, quale funzione esclusiva, all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari. Sono compatibili con la destinazione abitativa quelle arti e professioni inseribili nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali e distributive.

Sono altresì compatibili, limitatamente alle aree 19.2/2, le unità commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici che concorrono alla formazione delle relazioni tipiche dell'unità di vicinato e ne sono a diretto servizio. E' altresì consentito l'inserimento all'interno di fabbricati residenziali, compresi nelle medesime aree 19.2/2, di micro-attività artigianali di servizio alla persona e ai beni personali, come definiti nella Tabella allegata in appendice alle presenti norme.

Non sono invece ammessi gli altri tipi di attività dell'artigianato di servizio elencati nella medesima tabella né attività dell'artigianato di produzione in quanto potenziali fonti di molestia alla funzione principale. E' tassativamente vietato l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto: l'eventuale trasgressione comporta la revoca del certificato di abitabilità e/o agibilità degli immobili di cui dette aree costituiscono pertinenza.

1.2) Immobili compresi nel tessuto residenziale.

Riguarda le aree identificate al punto 19.2/1 (Aree da conservare allo stato di fatto) nonché le aree di tipo R3 di nuovo impianto o di completamento classificate R3.4, R3.5, R3.6

Nelle aree costituenti il tessuto residenziale oltre agli usi dianzi descritti è ammessa la formazione (combinata con l'abitazione) delle funzioni terziarie e artigianali che svolgono un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale. Dette attività e funzioni non devono recare molestia al tessuto residenziale in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria (vapori e odori sgradevoli) ed al sistema delle acque reflue, né disagio all'uso della viabilità e dei parcheggi. In sede di concessione il Comune stabilisce le condizioni di insediabilità sotto i profili indicati, sentito in merito il parere dell'ASL, applicando i disposti di cui all'art. 49 della L.R. 56/77 (concessione convenzionata) e gli standard urbanistici pubblici e privati. Il cambiamento di attività come dianzi autorizzata costituisce modifica delle condizioni insediative sopraindicate ed è pertanto sottoposta a nuova procedura autorizzativa e di verifica di compatibilità.

1.2) Controllo delle modifiche di destinazione d'uso

Le disposizioni introdotte nel PRG.I vigente dalla Variante n° 1 del 1986 si intendono abrogate e sostituite dalla vigente normativa statale e regionale in merito

2. Interventi di compensazione conseguenti a limitazioni idrogeologiche

In considerazione delle limitazioni costruttive discendenti dalla mitigazione del rischio idrogeologico e connesse al divieto di realizzare in tutto il territorio urbanizzato locali interrati o seminterrati (con eccezione per i vespai aerati contenenti le condotte tecniche) riservati a funzioni accessorie e di servizio delle abitazioni, si individuano per i fabbricati residenziali di nuova costruzione relativi alle aree di trasformazione confermate o previste dalla Variante n° 5 e/o eseguiti posteriormente all'Ottobre 2000, le seguenti misure di carattere compensativo che tengono conto delle diverse tipologie di fabbricati, dei relativi manufatti pertinenziali e del loro impatto sull'ambiente urbano.

In particolare si definiscono i seguenti interventi non costituenti volume ai fini del rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di edificazione fissati nelle Tabelle di sintesi allegata alle presenti norme:

- a) Realizzazione di box auto pertinenziali, in spazi aperti e all'esterno degli edifici principali, nella misura di 30 mq di superficie utile lorda (SU) per unità immobiliare in progetto, come previsto dall'art. 19.a delle norme di attuazione, purché rispondenti alle caratteristiche costruttive indicate all'art. 9 lett. l) delle medesime N.d.A. con altezze alla gronda e al colmo limitate rispettivamente a mt 2,50 e mt 3,50 e nel rispetto delle distanze da esse disciplinate.
- b) Formazione di spazi sussidiari delle abitazioni (rimessa auto, cantine C.T.) in misura di 35 mq/unità immobiliare di SU (percorsi di distribuzione interni compresi) in alternativa a quanto previsto alla precedente lett. a) all'interno della sagoma delle costruzioni e al primo livello fuori terra di edifici pluripiano e plurifamigliari (condomini, palazzine).

- c) Inserimento all'interno della sagoma delle costruzioni uni e bi famigliari, di spazi accessori e sussidiari dell'abitazione, agibili ma non abitabili, quali: rimessa auto, cantina, lavanderia, C.T. ecc. nella misura massima complessiva di 50 mq/unità immobiliare di SU.

Per agevolare la formazione dei locali in b) e in c) viene consentito di aumentare di 10 punti percentuali il rapporto di copertura proprio di ciascuna area insediativa e/o di utilizzare il vano sottotetto purché dotato dei requisiti funzionali, dimensionali e igienico sanitari atti a garantirne l'abitabilità.

All'uopo di fissano le seguenti dimensioni costruttive di riferimento:

- quota max. del muretto di appoggio delle strutture portanti di sostegno del tetto, rispetto al piano finito di calpestio: mt. 1,20;
- quota max all'intradosso della linea di colmo del vano sottotetto rispetto al piano di calpestio: mt. 4,00;
- percentuale di utilizzazione del vano sottotetto compreso all'interno del profilo perimetrale delle costruzioni: 70% con altezza minima superiore, in ogni punto, a mt. 1,60 e media pari a mt. 2,70.
- dimensione lorda in larghezza degli eventuali abbaini: non superiore a mt 1,50

Il vano sottotetto rispondente ai suddetti requisiti concorre alla verifica del volume massimo edificabile.

E' consentito l'uso del vano sottotetto solo se dotato dei requisiti di abitabilità o laddove finalizzato alla creazione di soffitte pertinenziali di ciascuna delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, in quanto sostitutive degli spazi cantina. In tale ultimo caso il vano sottotetto, nella qualità di Superficie non residenziale, non verrà conteggiato nel volume purchè non presenti le caratteristiche proprie dei vani di abitazione; esso avrà pertanto: H media < mt. 2,40; rapporto di aeroilluminazione < a 1/20; divieto di realizzare lucernari emergenti dalle falde del tetto o finestre inserite nelle murature perimetrali, asservimento di ciascuna soffitta alla corrispondente unità immobiliare presente nell'edificio.

3. Aree V5/V2 delimitate dalla Variante n° 5

Sulle aree residenziali individuate nella cartografia in scala 1:2.000 della Variante n° 5 nel Distretto 6 con sigla "V5/v2" si intendono a tutti gli effetti prevalenti le disposizioni cartografiche, normative e parametriche del vigente PRG.I come modificato dalla Variante 2 e relative schede di area.

4. Attuazione dell'area R3.2 del Distretto 4

La trasformazione dell'area R3.2 – U4.1 è vincolata alla redazione di SUE esteso all'intero perimetro definito nella cartografia di Variante 5 con obbligo di cessione a titolo gratuito al Comune dell'intera area di sedime vincolata a verde pubblico v1 e v2 e parcheggio p1.

Art. 19.4 / 5 / 6 / 7 – Aree per insediamenti produttivi e terziari.

In sostituzione di quanto determinato ai punti 11.4/5/6/7, ed anche dei parametri della tabella 2, valgono le seguenti determinazioni, riferite non solo ai consueti parametri definiti dalle norme del PRG.I. (come il rapporto di copertura RC) ma anche ad ulteriori loro specificazioni (in particolare i rapporti di utilizzazione, pari al numero di mq. di superficie utile ammessa per ogni mq di superficie fondiaria - rapporto UF - o per ogni mq di superficie territoriale - rapporto UT), quando questi siano esplicitamente indicati.

Le aree interessate sono le seguenti:

- A) per impianti artigianali produttivi (aree recanti in planimetria la sigla a)
- Nelle aree destinate ad impianti artigianali produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
- artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
 - uffici, in misura non superiore a mq. 150 di S.U. ogni unità produttiva, di superficie utile complessiva non inferiore a mq 500, inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;
 - servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie destinata agli insediamenti produttivi. Nelle aree ed impianti produttivi esistenti e confermate, e nelle aree di riordino, data l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi che non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, il PRG.I prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione.

Fatto salvo quanto indicato nella Tabella di sintesi allegata alle presenti Norme e nelle Schede di area, sugli immobili a destinazione artigianale esistente e confermata dal PRG.I, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono ammessi, una tantum. interventi di ampliamento in misura non superiore a mq. 500 di S.U. sempreché:

- a) l'area coperta dall'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita;
- b) l'altezza non superi i mt. 7,00 o quella dell'edificio soggetto ad ampliamento se più alta;
- c) vengano attuate le previsioni di PRG.I, ove interessanti direttamente aree ed edifici.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio della autorizzazione alla usabilità degli impianti.

A norma dell'art. 26 della L.R. n° 56/77 gli interventi di rilocalizzazione di attività produttive in aree dello stesso Comune o di altri Comuni sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta legge.

Per le aree ed edifici oggetto di Variante 2 e confermate dalla Variante n° 5 (area ~~Pi e P2 in U12 in U18 e Pi in U14~~) gli interventi sono disciplinati dalle previsioni dettate nelle relative schede di area.

- B) Per impianti artigianali di servizio e commerciali (aree recanti la sigla ce).

Nelle aree destinate ad impianti artigianali di servizio e commerciali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- artigianato di servizio con ramo di produzione non riferito alla componentistica e di norma con non più di 10 addetti, o connesso alla commercializzazione di prodotti di non largo e generale consumo
- uffici in misura non superiore a mq. 200 di S.U. ogni unità locale di superficie utile complessiva non inferiore a mq 500, inclusi in unica struttura edilizia con la restante parte dell'impianto
- servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti ed utenti. Si applicano i disposti del 2° e 3° capoverso del precedente paragrafo A.

Nell'area di riordino compresa nel distretto urbanistico 8 *gli interventi di completamento dello stabilimento esistente in vista del consolidamento dell'attività in atto sono disciplinati dall'apposita Scheda di area ove sono indicate le clausole per l'intervento ivi compresa la*

~~dismissione degli spazi pubblici.. la ristrutturazione urbanistica ed edilizia in attuazione di strumento urbanistico esecutivo, avviene con i seguenti indici:~~

- ~~— R.C. = 1/3~~
- ~~— U.T. = 0,4 mq/mq~~
- ~~— U.F. = 0,5 mq/mq~~
- ~~— H. = mt. 10,00.~~

~~Indipendentemente dalla monetizzazione di cui al 2° capoverso del paragrafo A) precedente, dovranno essere reperiti nell'area spazi a verde, di sosta e parcheggio, all'esterno delle recinzioni e in contiguità alla viabilità pubblica nell'area vincolata in cartografia in misura non inferiore al 10% di S.T.~~

~~Sugli impianti esistenti, fino all'adozione dello strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.~~

~~Per Le aree ed gli edifici di tipo P e T che non sono contenuti nel presente articolo sono disciplinati nelle Tabelle di Sintesi e/o nelle Schede di Area sono edifici oggetto di Variante 5 (area T1 in U11) gli interventi sono disciplinati dalle prescrizioni dettate dalle schede di area relative.~~

C) Per attrezzature terziarie.

Nelle aree destinate ad attrezzature terziarie sono ammesse, *distintamente o in forma associata ove precisato dalle presenti norme e in cartografia*, le seguenti destinazioni:

C1 Attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (sigla sc).

Fatto salvo quanto stabilito dalle Schede di area, gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

- R.C. = 1/3
- U.F. = 0,40 mq.

Le superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico non potranno essere inferiori a mq 1 per ogni mq. di S.U. Almeno 1/3 di S.F. dovrà essere destinato a giardino pubblico o di uso pubblico.

C2 - Attrezzature ricettive (sigla ta)

E' confermato il volume esistente, restando tuttavia ammessa la sopraelevazione fino alla concorrenza con l'edificio adiacente, oltre ad interventi di adeguamento tecnologico e funzionale. È consentita la realizzazione di autorimessa interrata, totalmente o parzialmente, in misura pari a mq. 0,5 di S.U. ogni mq di S.U. a destinazione ricettiva.

La dotazione minima di aree per attrezzature e servizi sociali è stabilita *nella misura del 100% della S.U.*, di cui almeno la metà e parcheggio di uso pubblico. Si applica il disposto dell'ultimo comma del paragrafo A).

C3) Attrezzature direzionali e per servizi privati (ua)⁹

Nell'area per attrezzature terziarie individuata dalla cartografia della Variante n° 5 nel distretto U12 con la sigla T1/ua e compresa nell'addensamento commerciale A3, sono ammesse le seguenti destinazioni:

~~*Nell'area per attrezzature terziarie individuata in cartografia con la sigla ua sono ammesse le seguenti destinazioni:*~~

- **Direzionali per uffici, agenzie, centri di supporto tecnico e informatico per enti pubblici e imprese private; sedi di Enti pubblici e aziende; laboratori di ricerca e per attività informatiche con esclusione delle attività connesse alla produzione industriale (es. stampaggi di circuiti elettronici ecc)**
- **Servizi privati riferibili per tipo di attività alla classificazione contenuta nell'art. 21 della l.r. 56/77.**
- **Attività commerciali limitate al settore non alimentare (in quanto utilmente complementari ad attività esistenti o insediabili, specie di tipo informatico e telematico) e alla tipologia dell'unità di vicinato in misura comunque non superiore a 250 m2 rapportati alla superficie complessiva esistente e realizzabile nell'area ua.**
- **Servizi collettivi ed esercizi pubblici funzionali alle attività insediate.**

⁹ Norma introdotta con la Variante parziale n° 4

- **Sul fabbricato a destinazione terziaria esistente e contenente attività in atto sono ammesse le sole opere di conservazione definite alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nonché gli adeguamenti igienici e funzionali eventualmente necessitati per la sicurezza del luogo di lavoro.**

La dotazione minima di aree per attrezzature varie e servizi sociali è stabilita nel 100% delle S.U. di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. Si applica il disposto dell'ultimo capoverso del paragrafo A).

Gli interventi, nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo, avvengono con i seguenti indici:

R.C = 1/3
 U.T. = 0,5 mq/mq
 U.F. = 1,0 mq/mq
 H. = mt. 10,50.

Indipendentemente dalla monetizzazione di cui al 3° capoverso del paragrafo A) precedente, dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura non inferiore a mq. 0,30 ogni mq. di S.U.

C4 Attrezzature direzionali e per servizi privati (sigla ua-ta)

Nell'area per attrezzature terziarie individuata dalla cartografia della variante n° 5 nel distretto U12 con la sigla T2/ua-ta e compresa nell'addensamento commerciale A3, sono ammesse, oltre a quelle definite alla precedente lett. C3) le seguenti destinazioni:

- *Direzionali per studi professionali,*
- *Ricettive: albergo, bar, ristorante,*

Si precisa che le attività già ammesse dalla Variante n° 4 attinenti a Servizi privati riferibili per tipo di attività alla classificazione contenuta nell'art. 21 della l.r. 56/77, vengono limitati nell'area in oggetto a quelle di tipo sanitario (clinica day hospital, laboratori, studi e ambulatori specialistici, fisioterapia, riabilitazione, medicina sportiva ecc. centro veterinario ecc)

Gli interventi sono disciplinati nell'apposita Scheda di area

C5. Complesso edilizio integrato finalizzato alla costituzione di un Centro di animazione urbana nel Borgo Nuovo (sigle ce, ua, sc, ta)¹⁰

In esso sono ammesse attività commerciali, direzionali, residenziali, e di servizio nelle seguenti proporzioni:

- servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali, ricettive, commerciali (destinazioni t1, t2, t3, t4), in misura non inferiore al 60% della S.U.
- attività residenziali in misura non superiore al 40% della SU (destinazioni r1, r2, r3).

Nell'ambito della destinazione T è prevista la realizzazione di una struttura ricettiva destinata in via prioritaria a Residenza sanitaria assistenziale RSA.

Gli interventi strutturali relativi alle destinazioni residenziale e terziaria R e T, da eseguire in attuazione di concessione convenzionata ex art. 49, 5° c. l.r. 56/77 e s.m.i., dovranno rispettare i seguenti limiti di fabbricabilità:

- mq 10.500 di superficie lorda di pavimento
- mc 30.500 in volume

Detta capacità edificatoria sarà concentrata negli spazi privati pertinenziali e in parte su quelli asserviti all'uso pubblico (porticati dei negozi) in base alla configurazione planovolumetrica suggerita individuata nelle tav. 2 e 4 ferme restando le condizioni di flessibilità operativa definite dalle presenti norme.

Ai fini del calcolo dei contingenti edificabili da contenere nei limiti di fabbricabilità massima stabiliti al precedente comma concorrono:

- le aree in proprietà dei soggetti attuatori, ricadenti nel perimetro indicato alla tav. A;
- le aree di proprietà comunale eventualmente comprese nel perimetro alla tav. A;

La quota 0.00 di riferimento per la definizione in sicurezza dei piani di spiccato delle murature viene fissata in corrispondenza dell'area di ingresso al Centro integrato da via Castellamonte come indicato nella Tav. 4. i piani di riferimento per il calcolo dei volumi

¹⁰ Norma introdotta dalla Variante parziale n° 2bis, successivamente modificata e integrata dalla Variante parziale n° 2ter. *Gli elaborati citati in articolo riguardano le Tavole contenute nelle Varianti medesime*

emergenti sono stabiliti nelle quote dei lastrici solari e/o dei marciapiedi circostanti alle costruzioni pure definite nella tav. 4 e/o definite in sede di concessione in base alle cautele di intervento riportate al penultimo comma (con riferimento alla suddetta quota 0.00).

Non sono da conteggiare nel calcolo del volume:

- nell'edificio R.S.A.: i vani e intercapedini tecniche sotto solaio per l'alloggiamento di impianti tecnologici di rete
- con riferimento alle superfici utili a destinazione terziaria al piano terra degli edifici: l'altezza utile eccedente il m 3,00 semprechè ciò non comporti la realizzazione di soppalchi praticabili al pubblico.
- la geometria di eventuali scale aperte necessarie per la realizzazione di eventuali vie di fuga.

Costituiscono parte integrante della presente norma la tav. A e le tav. 1, 2, 3, 4, 5 allegate, come modificate e integrate dalla Variante n° 2 ter.

La dotazione minima di aree per attrezzature e servizi sociali è stabilita nell'80% della S.U. a destinazione T e R. Tale dotazione non è monetizzabile e non può comunque essere inferiore alla dotazione ex Art. 21 l.r. 56/77 pari a 25 mq ogni 30 mq di S.U. a destinazione residenziale e all'80% della S.U. a destinazione terziaria.

Compete al progetto di concessione edilizia la verifica, per quanto dovuta, degli standard di parcheggio relativi alle attrezzature commerciali in applicazione di delibera C.R. 965-1344/95, nonché la definizione degli standard pubblici e privati attinenti alla RSA e ad ogni altra funzione.

Nel computo complessivo delle aree suddette sono da conteggiare:

- a) le aree in dismissione, o già dismesse, per la realizzazione dei servizi pubblici
- b) le aree assoggettate ad uso pubblico in perpetuo e destinate a parcheggio, a lastrici solari e della allea pedonale.

Le modalità di utilizzazione delle aree ed i requisiti urbanistici degli edifici sono stabiliti alle tavole allegate in particolare:

Tav. 1 – schema di assetto microubanistico

Tav. 2 – sagome massime e allineamenti

Tav. 3 – aree pubbliche, di uso pubblico e pertinenziali

Tav. 4 – requisiti stereometrici

Tav. 5 – destinazioni delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Ai fini della progettazione esecutiva si danno le seguenti definizioni e specificazioni:

- 1 **Sagoma massima**
Il filo di fabbricazione dei corpi di fabbrica emergenti non potrà eccedere il perimetro indicato, fatti salvi modesti assestamenti per quanto richiesto dai progetti esecutivi
- 2 **Filo di fabbricazione**
I fili fissi indicati dalla tav. 2 costituiscono requisito di impianto e devono essere rispettati, non ammettendosi scostamenti se non di modesta rotazione (± 2 gradi) o traslazione ($\pm 2,5$ m)
- 3 **Filo di arretramento al Piano Terra**
Indica il massimo avanzamento ammesso verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico per le S.U. al piano terra degli edifici. Ove tale allineamento è indicato come variabile (Var) l'esatta definizione compete al progetto edilizio esecutivo.
- 4 **Configurazione planovolumetrica suggerita**
Indica la soluzione planovolumetrica conforme ai requisiti di impianto illustrati alla tav. 1 "Schema di impianto microubanistico". La configurazione suggerita costituisce utile riferimento per l'Amministrazione nella valutazione dei progetti oggetto di istanza di concessione edilizia.
- 5 **Aree pubbliche, di uso pubblico ed aree pertinenziali**
 - 5.1 **Aree pubbliche: sono le aree a titolarità pubblica per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e specificatamente:**
 - area B1 – comprendente la piazza pubblica, parcheggi di attestamento ed opere di arredo, nonché la biblioteca con giardino e parcheggio.
 - area B2 – comprendente l'attestamento del complessivo su via Castellamonte.
 - 5.2 **Aree di culto: è l'area di proprietà della Curia di Ivrea riservata alle attrezzature religiose.**

- area B3 – comprendente l’edificio per il culto (già in essere) e la relativa area di pertinenza destinata alle funzioni e ai riti religiosi e relativi servizi accessori di superficie (parcheggi ecc.).

5.3 Aree di uso pubblico: tali aree costituiscono oggetto di asservimento all’uso pubblico in perpetuo per i seguenti usi:

- area A2 – parcheggio e viabilità veicolare di accesso
- area A3 – lastrico solare pedonale
- area A4 – percorso pedonale in sede da definire nell’ambito del progetto esecutivo.

5.4 Aree pertinenziali: costituiscono le aree di diretta pertinenza degli edifici, singoli o in complesso. La delimitazione delle aree pertinenziali non costituisce titolo alla recinzione delle stesse che potrà essere ammessa solo nei seguenti casi:

- protezione di opere ed impianti di particolare natura a tutela degli impianti e della sicurezza degli utenti
- aree di accesso alle autorimesse e parcheggi privati
- porzioni limitate dell’area dedicata alla R.S.A. per quanto richiesto dalla normativa di settore.

Potranno invece essere realizzati impianti di guardiania temporanea e di impedimento all’accesso nelle ore notturne, per quanto disciplinato dalla convenzione o con ordinanza del Sindaco.

La delimitazione delle aree pubbliche, di uso pubblico e pertinenziali può subire modesti assestamenti, per non più del 10% delle relative superfici, per quanto accettato dal comune in sede di progettazione esecutiva, e fermo restando, il rispetto degli standard minimi di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

6 Superfici utili a destinazione accessoria e/o pertinenziale

È ammessa la realizzazione di superfici utili a destinazione accessoria e/o pertinenziali nell’ambito del perimetro della Sagoma Massima ovvero dove indicato nella Tav. 3.

Oltre alla dotazione di aree per servizi sociali e a standard indicate in precedente comma è prescritta la dotazione di parcheggi privati nella misura fissata dalla l. 122/89 pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione per qualunque destinazione di tipo R e T prevista e/o ammessa dalle presenti norme.

I posti macchina connessi a detta dotazione potranno essere costituiti da box o da aree riservate.

Gli eventuali posti macchina realizzati in eccedenza agli standard suddetti potranno essere ceduti a utilizzatori esterni al complesso edilizio e prioritariamente ai residenti nei distretti urbanistici 1,2 e 3.

7 Requisiti stereometrici

Alla tav. 4 sono indicate:

- Altezza massima degli edifici: tale altezza, riferita alla quota del lastrico solare pedonale più vicino misurata secondo le N.d.A. di PRG.I non può essere superata se non con volumi tecnici e tecnologici. I progetti esecutivi avranno cura di contenere al massimo, per quanto possibile, l’altezza degli edifici contrassegnati ai numeri 1,2 e 3 alla tav.3. costituisce linea superiore di riferimento, per misurazione delle altezze l’intradosso dell’ultimo solaio. Sono ammessi coronamenti (parapetti e bordi) fino a 1,60 m in eccedenza all’altezza massima stabilita.
- Fronti di coronamento lungo i fronti indicati non sono ammesse discontinuità di orizzontamento di linea di coronamento.

8 Destinazioni d’uso specifiche degli edifici

Corpo 2 – Piano terra:

- attività di tipo t1, t2, t3, t4. Le superfici di vendita degli edifici commerciali non potranno essere superiori a 200 mq, fatta salva l’ammissibilità di n° 1 unità di superficie di vendita massima di 350 mq per quanto autorizzabile a norma di legge.
- piani 2/3/4:
- unità di abitazione e attività di ufficio, per quanto compatibili.

Corpo 3 – Piano terra:

- attività t1, t2, t3, t4. Si auspica la limitazione di superficie massima di vendita di 200 mq per U.I.

- piani 2/3/4:
- unità di abitazione e attività di ufficio per quanto compatibili.

9 La superficie massima ammessa (10.500 mq) è da ritenersi orientativamente così ripartita, nei corpi di fabbrica 1, 2, 3 indicati nelle tavole di progetto:

Corpo 1	mq	4.924
Corpo 2	mq	3.210
Corpo 3	mq	<u>2.087</u>
Totale	mq	10.222
Superficie da assegnare in sede di progetto esecutivo max. mq		278

Le superfici utili orientativamente sopra indicate possono subire scostamenti in più o in meno per non più del 5% per il Corpo 1; per non più del 10% per i corpi 2 e 3.

Il progetto esecutivo, oggetto di concessione dovrà altresì contenere:

- la ubicazione, se necessaria, di aree di fermata per automezzi pubblici: detta ubicazione, nonché la configurazione geometrica dell'area andrà precisata dal Comune, d'intesa con la società di gestione degli autotrasporti;
- la ubicazione di piazzola di alloggiamento di containers per la nettezza urbana. Detta ubicazione andrà precisata d'intesa con il Comune: potrà altresì essere dal Comune richiesta la ubicazione di ulteriori piazzole nell'area riservata a parcheggio pubblico a cielo libero, anche funzionali al servizio di nettezza urbana riferito all'abitato circostante. Le piazzole dovranno avere sede propria, ed essere dotate di fondo impermeabile e lavabile nonché di canaletta di scolo allacciata alla rete di smaltimento delle acque reflue.
- Particolare attenzione andrà posta alle soluzioni di copertura degli edifici, considerata l'alta visibilità delle stesse dagli edifici di contorno.

Attrezzature pubbliche

Nell'ambito degli spazi pubblici B1 e B2 è prevista la realizzazione delle seguenti

Attrezzature:

a) in area B1

- piazza ellittica porticata con struttura metallica e copertura a valore ambientale da definire in sede convenzionale.
- Edificio a pianta circolare (n° piani 4, h max = 12.60, SUL max 450 mq) destinato ad attrezzature per servizi collettivi, pubblici o privati convenzionati in questo caso riferibili alla classificazione dei servizi comuni contenuta nell'art. 21 della l.r. 56/77.
- Edificio da adibire a biblioteca comunale (di mq 200 circa, n° piani = 2 h max 8,5, dotato di giardino esterno e parcheggi). La sua realizzazione deve essere contemplata negli atti convenzionali allegati alla concessione per la realizzazione del Centro di animazione.

b) in area B2

- fabbricato a pianta circolare destinato a servizi sussidiari delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico (spazi di relazione) e collettive del Centro di animazione. Sarà realizzato per iniziativa pubblica o privata convenzionata. In ragione delle caratteristiche del tipo di servizio attivato è ammessa la formazione di uno o due livelli su un'impronta non superiore a 100 mq: h max per edificio a 1 piano = 3.5 m; h max per edificio a 2 piani = 6.5 m.

Le superfici e i volumi delle attrezzature pubbliche dianzi disciplinate non rientrano nei contingenti di fabbricabilità delle strutture R e T.

Caratteristiche della concessione

Data la particolare complessità dell'intervento previsto, che richiede opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai servizi pubblici e privati, l'intervento è subordinato a concessione convenzionata ex art. 49, 5° c. l.r. 56/77.

Le opere strutturali e infrastrutturali in progetto riferite alle aree pertinenti e di uso pubblico costituiranno oggetto di un'unica concessione, di validità non eccedente i quattro anni (giusto il 9° c. dell'art. 49 della l.r. 56/77) fatto salvo il riconoscimento, da parte del Comune, di cause di forza maggiore.

La concessione può essere articolata in lotti esecutivi con definizione per ciascuno di tempi di inizio e di ultimazione dei lavori.

Eventuali assestamenti progettuali, nel corso dei lavori, costituiranno oggetto di Variante della concessione originaria, nella globalità o per singoli lotti, senza modifica del Cronoprogramma.

Le opere relative alle aree pubbliche costituiranno oggetto di autonomia di concessione, di validità pari alla concessione delle opere strutturali ed infrastrutturali da eseguire sulle aree pertinenziali e di uso pubblico.

La convenzione conterrà essenzialmente:

- 1 La concessione gratuita del Comune, entro i termini stabiliti, delle aree indicate alla tav. 3 con B1, B2 per quanto il Comune non decida di acquisire direttamente (con particolare riferimento a sub – area B2) e tenendo conto che lo spazio B3 e la relativa attrezzatura sono già stati realizzati.
- 2 L'assoggettamento all'uso pubblico in perpetuo delle aree indicate alla tav. 3, con A2, A3, A4. L'atto di vincolo può comportare, per quanto richiesto e consentito dal comune il diritto (o l'obbligo) di guardiania o di interdizione all'accesso nelle ore notturne. La convenzione stabilisce altresì le modalità di manutenzione. Delle aree A2, A4 potrà essere prevista la cessione gratuita al Comune.
- 3 *La determinazione dei corrispettivi dovuti per:*
 - a) *Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ex. Art. 51 L, 10/77: si applicano i disciplinari comunali. Ai fini del calcolo del suddetto corrispettivo la struttura R.S.A. è da intendersi quale attività terziaria a carattere ricettivo – alberghiera.*
 - b) *Applicazione dell'aliquota del costo di costruzione ex. Art. 6 della l. 10/77, secondo i disciplinari comunali*
- 4 *L'obbligo alla esecuzione delle urbanizzazioni primarie oltreché alla esecuzione di opere generali di allacciamento ai pubblici servizi. L'esecuzione delle suddette opere avverrà in conformità a progetti esecutivi redatti dal soggetto attuatore e approvati dal Comune.*

I contavalori di tali opere, ricadendo l'intervento in area urbana già urbanizzata, non sono deducibili dai corrispettivi dovuti a norma del p.to 5 lett. a).
- 5 *L'obbligo alla esecuzione delle opere di arredo delle aree assoggettate ad uso pubblico secondo quanto previsto dai progetti esecutivi. Il contro valore di tali opere, per quanto afferente alle aree A3 e A4 di tav. 3 costituenti corredo agli edifici non sono deducibili dai corrispettivi dovuti a norma del p.to 5 lett. a, se non per particolari caratteristiche di maggiore pregio richieste dal Comune.*

Il controvalore delle opere di sistemazione degli spazi per parcheggi e verde dell'area (omissis) A2 individuati in tav. 3 è scomputabile dai corrispettivi dovuti (omissis) per quanto non costituisca area di pertinenza direttamente asservita in atti agli edifici.
- 6 La convenzione può altresì prevedere l'esecuzione diretta, da parte del soggetto attuatore delle opere, impianti e arredi previsti nell'area B1. In questo caso gli oneri di urbanizzazione sono a totale carico del soggetto attuatore, per qualsiasi importo, e scomputabili dai corrispettivi dovuti a norma del p.to 5 lett. a.

È fatto salvo il reinvestimento, da parte del Comune dei corrispettivi dovuti a norma del p.to 5 lett. b) (omissis) quando riconosca il particolare pregio e la generale utilità delle opere.

Il progetto esecutivo delle opere è comunque redatto dal soggetto attuatore, a suo esclusivo onere non scomputabile.
- 7 La convenzione prevede le sanzioni convenzionali a carico degli operatori per inosservanza delle obbligazioni stabilite.

Per le obbligazioni ai precedenti pti 5, 6, 7, 8 la convenzione dovrà prevedere:

 - idonee garanzie finanziarie
 - le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere e del loro collaudo
- 8 La convenzione potrà altresì prevedere:
 - a) Idonee forme di pubblicità dell'iniziativa, particolarmente rivolta: ai gestori degli esercizi commerciali ubicati nel Comune, per quanto riguarda le superfici dedicate ad attività commerciali (testo abrogato)
 - b) La concessione del diritto di prelazione, da esercitare con tempi e modalità da definire, da parte degli esercenti e dei residenti di cui alla precedente lett. a) rispettivamente sulle unità a destinazione commerciale (omissis).

Cautele di intervento

In relazione a quanto disposto nella relazione geologico tecnica allegata alla Variante 2 ter, quest'ultima stabilisce le seguenti condizioni operative e convenzionali agli interventi:

- È stabilito il divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con eccezione per i vani tecnici di alloggiamento delle reti tecnologiche di sottosuolo;
- La quota di spiccato del 1° solaio di calpestio dovrà essere superiore alla quota della piena di riferimento ma non eccedere la misura di cm 50 rispetto ad essa;
- La sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati, da eseguire a quota inferiore al 1° solaio ma superiore a quella della piena di riferimento, dovrà avere livellette tali da garantire che lo sgrondo delle acque meteoriche e l'eventuale laminazione di acque superficiali non incida negativamente nelle aree limitrofe edificate.

Le suddette condizioni operative vengono riportate nei progetti fatti oggetto di concessione e negli atti convenzionali ad essi allegati a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77, unitamente al divieto - accettato dal concessionario senza eccezione alcuna - di non utilizzare le costruzioni fino ad avvenuto completamento delle arginature di protezione dell'abitato di Banchette in corso di realizzazione.

Fino ad avvenuta realizzazione di dette opere di protezione non potranno pertanto essere richieste o rilasciate le prescritte autorizzazioni all'agibilità o all'abitabilità dei locali di tutti i fabbricati previsti in esecuzione.

Disposizioni conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate in riferimento al progetto adottato:

Oltre a quanto già inserito nelle presenti norme in accoglimento di specifiche osservazioni si specifica quanto segue:

Immobile di via Castellamonte n° 35

- L'accesso e l'uscita avverranno attraverso lo spazio pubblico B2 con apposita definizione di percorso.
- La cancellata di ingresso potrà avere dimensione di mt. 3 ed essere ubicata in qualunque punto del fronte libero.
- Le livellette dell'area B2 saranno curate in modo da garantire l'eccesso alla proprietà in oggetto alla quota esistente, proteggendo l'eventuale declivio di collegamento con opportuna canaletta di raccolta.

D – LE AREE COMMERCIALI

D1 – Norme di carattere generale e Disciplina delle Aree Commerciali urbane

1. Il presente PRG.I, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 5, recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente dispositivo di adeguamento degli strumenti comunali ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n° 28 in attuazione del D. Lg.vo 31 marzo 1998 n° 114 – Riforma del Commercio come aggiornato alla DCR 59/10831 del 24.03.2006 e s.m.i. dal titolo “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita riconoscimento di addensamenti e localizzazioni Articolo 8 comma 3 del D.Lvo 114/98¹¹”

2. Stante il recepimento e il coordinamento programmatico normativo di cui al precedente comma 1 la Variante 5 costituisce formale adeguamento del PRG.I ai sensi dell’art. 29, comma 3 sub b) della DCR 563-13414 del 29.10.1999 quale modificata dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006.

3. Nel quadro delle accennate azioni di coordinamento programmatico è stato individuato e definito l’assetto della rete distributiva di PRG.I per il comune di Banchette che poggia, secondo le individuazioni sui seguenti presidi:

- a) A1 – Addensamento storico rilevante costituito dall’ambito urbano centrale e di antica formazione,
- b) A3 – Addensamento commerciale urbano forte costituito dall’insieme degli assi viari di Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte.
- c) Localizzazione urbana non addensata L1.1. individuata ai confini tra i territori di Banchette e Ivrea.
- d) Localizzazione urbana non addensata L1.2. individuata ai confini tra i territori di Banchette e di Samone in prossimità dell’ex casello autostradale.
- e) Localizzazione periferica urbana non addensata L2 ubicata **in adiacenza** al polo commerciale di Pavone.
- f) Definizione delle potenzialità insediative dei servizi commerciali all’esterno degli addensamenti A1 e A3 e delle localizzazioni di tipo L1 e L2.

4. La Tav.2.2 riepiloga le principali previsioni di PRG.I in materia di interventi commerciali al dettaglio, ed in particolare riporta l’esatta perimetrazione degli Addensamenti commerciale A1 e A3 e delle Localizzazioni commerciali L1.1, L1.2 e L2.

5. Per le Localizzazioni commerciali L1.1, L1.2 e L2 i Quadri Sinottici stabiliscono in apposita colonna la SUL massima destinabile al commercio al dettaglio (CD). Salvo specifiche limitazioni definite dalle presenti norme, tipologia delle strutture distributive e superfici di vendita sono individuate, tanto per gli addensamenti che per le localizzazioni, nella Tabella relativa alla Compatibilità territoriale dello sviluppo inserita nell’art. 3 delle “Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99” contenute nei “Criteri”.

6. La SUL è da intendersi comprensiva, oltre che della Superficie di Vendita vera e propria, delle superfici utilizzate a deposito e per le normali funzioni di servizio connesse

¹¹ Costituito dai seguenti elaborati:

4. Atto presupposto per l’approvazione dello strumento urbanistico. Relazione motivata con valutazione congiunta degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell’intero comune, Art. 12 comma 4 DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche e integrazioni
5. Atto presupposto per l’approvazione dello strumento urbanistico. Riconoscimento di addensamenti e localizzazioni nel territorio del comune di Banchette sulla base degli indirizzi regionali.
6. Atto presupposto per l’approvazione dello strumento urbanistico. Elementi di valutazione ex ante della localizzazione L2, Art. 14 lett. b) comma 2 DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche e integrazioni.

all'attività commerciale (uffici, servizi igienici, locali tecnici e simili). Sia nel caso di ampliamento che di nuovo impianto, dovrà essere garantito il dimensionamento degli spazi a parcheggio secondo la vigente normativa regionale per gli insediamenti commerciali richiamata all'art. 8 delle "Norme" contenute nei "Criteri".

7. Per la localizzazione L1.1 si ammette:

- In T1: attività commerciale riconosciuta nella Tabella 3 relativa alla Compatibilità territoriale dello sviluppo limitatamente alla tipologia dell'unità di vicinato e comunque non superiore a 250 mq.
- In T2: oltre all'attività e tipologia in T1, le destinazioni definite e disciplinate al precedente punto C4 del presente articolo. Si richiamano in particolare obiettivi e condizioni operative dell'intervento illustrate nella Scheda di area n° 16.

8. La Variante n° 5 delimita in cartografia l'ambito gravitante sull'area dell'ex casello A5 e lo qualifica sotto il profilo commerciale come localizzazione urbana non addensata di tipo L1. L'ambito è costituito da tre principali componenti:

- La piazza del futuro mercato consistente nel piazzale del Vecchio Casello
- L'area retrostante impegnata dallo svincolo autostradale non più in uso
- Un settore occupato da fabbricati di carattere artigianale e per il deposito mezzi di trasporto.

Scopo della Variante 5 è di riqualificare il sito sotto il profilo funzionale e ambientale delocalizzando le attività esistenti che generano impatto ambientale in rapporto a emissioni gassose ed inserendo in esso più qualificate funzioni urbane collettive di consumo, di servizio e di aggregazione sociale, anche attraverso il riuso dei fabbricati esistenti.

Per la localizzazione L1.2 si ammette: le attività e tipologie riconosciute nella citata Tabella 3 oltre alle destinazioni specificate alle lett. C1 e C3 del presente articolo nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici definiti nelle Tabelle di sintesi oltre a quanto specificamente disposto nelle Schede di area 15 e 15bis per le aree T1 e T2

9. La Variante 5, in applicazione del 1° e 2° comma del presente art., delimita in cartografia e disciplina nella Scheda di area n° 18bis e nelle presenti norme, l'area ubicata a sud della SS 565 **in adiacenza** al polo commerciale di Pavone dov'è prevista una localizzazione commerciale urbano periferica non addensata (L2) riservata alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita secondo quanto previsto dalla Tabella della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" inserita nell'art. 3 delle "Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99".

10. In base a dette Norme e a quanto precisato in dettaglio nella Scheda di area n° 18bis, discendente dagli indirizzi normativi contenuti nella valutazione ex ante¹² ed a cui si rimanda, l'attuazione delle strutture previste in L2 è subordinata alla approvazione da parte del comune di Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) della DCR 59/2006 contenute in sintesi:

- a1) le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26 della DCR 59/2006;
- a2) l'individuazione dei parcheggi pubblici e privati riservati alla clientela, al personale e alla movimentazione delle merci e stazionamento dei mezzi pesanti;
- a3) le verifiche e le misure di compatibilità ambientale previste dall'art. 27 della DCR 59/06.

¹²Che ha ottenuto il parere favorevole della Provincia di Torino con Provvedimento dirigenziale del 21.02.07 prot. n° 19/203628/2007, predisposto a norma della deliberazione G.P. n° 514124/2006. In detto provvedimento si chiede al comune: a) di porre a carico degli operatori proponenti la realizzazione degli svincoli dalla SS 565 al polo commerciale; b) di valutare, in sede di PUC, una soluzione degli svincoli che assicuri un più elevato livello di sicurezza rispetto alla previsione del progetto provinciale riportato nella cartografia di Variante 5.

D1—Norme di carattere generale

~~Il Comune di Banchette, a modifica e integrazione della deliberazione n° 30 del 30 settembre 2003 con la quale ha provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico vigente ai sensi del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-1341, inserisce nello strumento urbanistico, tramite la Variante strutturale n° 5, l'adeguamento specifico alle norme sul commercio al dettaglio (in base alla DCR 23 dicembre 2003 n° 347-42514) confermando la maggior parte degli assunti di detta deliberazione e apportando tuttavia ad essa una serie di rilevanti modifiche secondo lo schema seguente:~~

Gli addensamenti comunali

~~Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a Banchette, che è Comune Intermedio, i seguenti addensamenti:~~

Tipo	Descrizione	A-BANCHETTE
A.1	Addensamento storico rilevante: Riguarda in larga misura l'area già delimitata dalla deliberazione comunale n° 30/2003	Centro storico ampliato
A.3	Addensamento commerciale urbano forte: E' identificato nella cartografia della Variante 5 e incorpora alla precedente individuazione, effettuata con la DCC 30/2003, i presidi terziari individuati dalla Variante medesima: T1— Centro di animazione urbana del Bargonuovo T1 e T2— centro di eccellenza multiservizi di via Circonvallazione T1 e T2— area a vocazione commerciale circostante alla Piazza del Mercato in progetto nell'area dell'ex casello A5.	Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte e dalla pertinenza perpendicolari di Via Torretta fino al numero civico 8, integrato dalle aree indicate a fronte

(A1)—Addensamento storico rilevante.

~~E' riconoscibile nell'unico tessuto edilizio esteso di antica formazione che ha caratteristiche storico documentarie ed è caratterizzato da una rilevante densità commerciale e di servizi. Esso è delimitato nella Tav. 2.2 della Variante 5.~~

(A3)—Addensamento commerciale urbano forte

~~A Banchette si riconosce quello rappresentato dall'insieme degli assi viari di Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte e dalla pertinenza perpendicolare di Via Torretta fino al numero civico 8, essendo inteso che il confine fisico, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti dell'arteria includendovi gli edifici che vi prospettano oltre che gli edifici interni appartenenti tuttavia alle aree di pertinenza viaria individuata al capoverso che precede.~~

~~All'asse così individuato la Variante 5 integra specificate aree di pianificazione finalizzate anche alla presenza di unità commerciali discendenti dalla tabella delle compatibilità dell'addensamento A3 proprie del comune intermedio.~~

~~Dette aree sono disciplinate puntualmente ai punti successivi e nelle Schede di area.~~

Le localizzazioni comunali

~~Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a Banchette, che è Comune Intermedio, le seguenti localizzazioni:~~

Tipo	Descrizione	A-BANCHETTE
L.2	Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o	Foglio 13 mappali 11-85-86-90-91-92-93-94-95-96-103-104-122-141 completi Foglio 13 mappali 83-87-101-102-105-121-126-127-128-129-139-162-242 parziali

di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.

(L2) – Localizzazione periferica urbana non addensata

~~Il progetto della Variante 5 individua nella cartografia alle scale 1:2.000 e 1:5.000 l'area di pianificazione commerciale denominata L2 ubicata in adiacenza al centro commerciale Bennet.~~

~~In relazione agli indirizzi regionali contenuti nella DCR 23 dicembre 2003 n° 347-42514 e riguardanti la compatibilizzazione ambientale delle localizzazioni commerciali la Variante n° 5 dispone la formazione, attorno all'area, di una consistente fascia filtro vegetale finalizzata sia a mitigare l'impatto delle costruzioni nei confronti del paesaggio infrastrutturale dell'autostrada e della pedemontana e di quello residenziale di Pavone, sia a garantire la compensazione ambientale della trasformazione urbanistica.~~

~~In particolare nella Scheda di Area vengono fissati appositi standard di permeabilità del suolo e di copertura arborea in piena terra e richiesta l'adozione di pavimentazioni ecologiche deliberate dal Ministero dell'Ambiente per l'abbattimento delle emissioni gassose nei parcheggi.~~

~~Il riconoscimento dell'area avviene secondo i seguenti dei parametri:~~

	<i>Parametri Orientativi</i>	<i>Parametri Effettivi</i>
Ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti. Y.2	Mt. 1000	Mt. 1000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2 X.2	1500 residenti	Maggiore di 1500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione dal nucleo residenziale J.2	Mt. 500	Mt. 500
Dimensione minima della localizzazione H.2	Mq. 15.000	Mq. 30.000
Distanza minima da altra L.2 D.2	Mt. 1000	Non presente altra L2 entro la distanza di 1 Km. in ogni direzione e comune considerato
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2 W.2	Mt. 1000	Mt. 1200**

La compatibilità territoriale dello sviluppo

La compatibilità territoriale dello sviluppo di BANCHETTE è la seguente:

<i>Tipologie</i>	<i>Superficie in Mq</i>	<i>Addensamenti</i> A.1 – A.3	<i>Localizzazioni</i> L.2
<i>Vicinate</i>	<i>Fino a 150</i>	<i>Si – Si</i>	<i>Si (1)</i>
<i>M-SAM-1</i>	<i>Da 151 a 250</i>	<i>Si – Si</i>	<i>Ne</i>
<i>M-SAM-2</i>	<i>Da 251 a 900</i>	<i>Si – Si</i>	<i>Ne</i>
<i>M-SAM-3</i>	<i>Da 901 a 1500</i>	<i>Ne – Si</i>	<i>Ne</i>
<i>M-SE-1</i>	<i>Da 151 a 400</i>	<i>Si – Si</i>	<i>Si</i>

M-SE-2	Da 401 a 900	Si — Si	Si
M-SE-3	Da 901 a 1500	No — Si	Si
M-GG	Da 151 a 1500	Si — No	Si
G-SM-1	Da 1501 a 4500	No — No	No
G-SM-2	Da 4501 a 7500	No — No	No
G-SM-3	Da 7501 a 12000	No — No	No
G-SM-4	— > 12000	No — No	No
G-SE-1	Da 1501 a 3500	No — No	Si (2)
G-SE-2	Da 3501 a 4500	No — No	No
G-SE-3	Da 4501 a 6000	No — No	No
G-SE-4	— > 6000	No — No	No
G-GC-1	Da 1501 a 6000	— No — Si (2)	Si
G-GC-2	Da 6001 a 12000	No — No	No
G-GC-3	Da 12001 a 18000	No — No	No
G-GC-4	— > 18000	No — No	No

(1) Solo nei centri commerciali compatibili con la tabella

(2) Solo fino a 3.000 mq.

Come si può rilevare dalla tabella fissata, a Banquette risulterà possibile attivare:

In addensamento A.1	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari miste e extra alimentari per una superficie compresa tra 151 e 900 mq. di superficie di vendita Medi centri commerciali fino a 1.500 mq. di superficie di vendita
In addensamento A.3	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari miste e extra alimentari per una superficie compresa tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita Grandi strutture di vendita extra alimentari per una superficie compresa tra 1501 e 3.000 mq. di superficie di vendita
In localizzazione L.2*	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita solo extra alimentari per una superficie compresa tra 901 e 1.500 mq. di superficie di vendita Medi centri commerciali tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita ** Grandi strutture di vendita extraalimentari tra i 1.501 e i 3.000 mq. di superficie di vendita Grandi centri commerciali tra i 1.501 e i 6.000 mq. di superficie di vendita **

* fino alla dimensione massima consentita nell'area per quanto riguarda la superficie di vendita al dettaglio

~~** per centro commerciale si intende quanto previsto all'articolo 6 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 come modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23 dicembre 2003 n° 347-~~

D2 – Disciplina delle Aree Commerciali urbane

D2/1 – Attrezzature commerciali e direzionali del Distretto 11

~~La Variante n° 5 delimita in cartografia l'ambito gravitante sull'area dell'ex casello A5 e lo integra all'addensamento urbano forte A3 in vista della creazione di un polo commerciale urbano.~~

~~L'area è costituita da tre componenti:~~

~~1 – La piazza del futuro mercato consistente nel piazzale del Vecchi Casello~~

~~8. L'area retrostante impegnata dallo svincolo autostradale non più in uso~~

~~9. Un settore occupato da fabbricati di carattere artigianale e per il deposito mezzi di trasporto.~~

~~Finalità degli interventi previsti dalla Variante 5 consiste nella qualificazione urbana per funzioni di servizio e aggregazione sociale.~~

~~Ciò comporta la delocalizzazione delle attività in contrasto con detta finalità e per l'impatto ambientale che esse determinano in rapporto alle emissioni gassose, nonché l'eventuale riuso delle costruzioni esistenti per le più qualificate funzioni urbane prima rassegnate.~~

~~A tal fine la pianificazione commerciale di Banchette precedentemente delucidata nei riferimenti normativi generali prevede la possibilità di insediare nell'ambito in considerazione strutture commerciali dimensionate e caratterizzate in base alla Tabella delle compatibilità, dando priorità nella formazione di centro commerciale al riuso dei fabbricati esistenti in area T1.~~

~~Gli interventi sono subordinati a SUE esteso all'intero ambito o alla costituzione di comparto che garantisca il coordinamento progettuale delle iniziative.~~

~~Oltre alla funzione commerciale il mix funzionale prevede la possibilità di realizzare altre strutture terziarie di tipo ua e sc. I parametri edilizi e urbanistici e la dimensione degli spazi pubblici sono indicati nelle schede di area definite dalla Variante 5.~~

D2 – SERVIZI TERZIARI MINORI

In tav. 2.2 della Variante 5 vengono individuati i seguenti impianti terziari urbani:

D2.1 - Impianti di distribuzione carburanti

La variante n° 5 di PRG.1 Via Samone accerta la presenza di n° 2 distributori di carburanti:

1. In via Samone l'impianto si intende confermato nella sua attuale configurazione di servizio.
2. In via Castellamonte, che presenta caratteristiche di pericolosità data l'ubicazione in zona densamente abitata e in fregio alla viabilità. Per tale impianto lo strumento urbanistico, nel ravvisarne l'incompatibilità, ritiene che debba essere conclusa la procedura di trasferimento avviata per richiesta dell'operatore con la deliberazione della Giunta Comunale 175/97.

D2.2 – Servizi socio assistenziali

In accoglimento di osservazione al progetto preliminare, la Variante n° 5 individua una attrezzatura (T1/ua) appartenente al Distretto di urbanizzazione n° 13 e ne disciplina il consolidamento a mezzo di ampliamento funzionale di mq. 200 evidenziato nelle Tabelle di sintesi assieme alle clausole operative di intervento.

Art. 19.8 / 9 / 10 – Aree agricole di tutela ambientale (aree A)

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 20%, anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo 8° comma;
- c) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale.

Nella eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. 10, elevati a 20 nel caso di porcili
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml. 50 e di ml. 20 dalle abitazioni.

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) di cui al 1° comma e alla lettera b) limitatamente ad edifici unifamiliari, e in riferimento alle necessità familiari.

Nelle aree agricole è ammessa la esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi, nonché di autorimesse a norma del successivo punto 19.a.

La concessione alla edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della LR 22.2.1977, n° 15
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;
- c) proprietari concedenti;
- d) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

Il rilascio della concessione per gli interventi di cui al precedente comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.;
- b) terreni a colture legnose specializzate: 0,3 x mq.;
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0,02 x ml.;
- d) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno: mc. 0,01 x ml. conteggiati su non più di un ettaro per azienda;
- e) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 x mq. conteggiati su non più di 10 ha.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 60% della intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) e b) del presente 7° comma.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui ai 10°, 12°, 14° comma della L.R. n° 56/77.

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 5% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 15% complessivamente.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse, attività estrattive, di cava o torbiera.

Le determinazioni recate dal presente punto 19.8/9/10 sono sostitutive nei riguardi di quelle dei punti 11.8, 11.9 e 11.10.

Per quanto riguarda le aree agricole contigue all'abitato, e quindi costituenti la sua cornice ambientale, o le altre aree agricole comunque di rilevante interesse ambientale, e tali quindi da potersi configurare come aree di tutela ambientale, ogni intervento è regolato al di là delle suddette determinazioni, dai vincoli speciali recati dall'articolo 13, oltre che dal quarto comma dell'art. 12.

Art. 19.11 / 12 – Aree per strade, arredo urbano, servizi locali e generali (aree S ed F)

Viabilità

Il .I indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di PRG.I in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal PRG.I i manufatti viari dovranno essere eseguiti completamente ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal PRG.I le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

È ammessa in dette aree la esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a mq. 1,50 e dai percorsi pedonali di mt. 0,50, con l'impegno da parte del concessionario alla dotazione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune.

La Variante Parziale n° 3, come modificata e integrata della Variante strutturale n° 5¹³, prevede il riordino della viabilità di raccordo tra la SP 77 e la SS 595 pedemontana come illustrato nella Tav. 2 ad essa allegata. Si richiama l'applicazione con contenuto normativo delle seguenti condizioni di intervento, specificate nella Relazione illustrativa al Capitolo Valutazione della compatibilità ambientale delle previsioni di Variante parziale 3 ai punti:

- **Piano di assetto idrogeologico**
- **Vegetazione, flora, fauna e ecosistemi**
- **Valutazione dell'impatto acustico: in riferimento alle opere di mitigazione.**

Servizi locali e generali

Nell'ambito delle aree indicate in cartografia come aree per servizi locali (S) e generali (F), e nel rispetto tendenziale delle singole destinazioni eventualmente indicate nella stessa cartografia, si hanno le seguenti possibilità operative, riferite anche al parametro del rapporto di utilizzazione come specificato al punto 19.4/5/6/7 e da considerarsi come determinazioni sostitutive rispetto a quelle del punto 11.11/12 oltre che ai parametri della tabella 2.

* Aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale:

A. Aree verdi di isolato e di arredo urbano

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella predisposizione di tappeto erboso, arredato con alberature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta; sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso anzidette avviene o per intervento diretto del Comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi; in tal caso ogni intervento vi partecipa in ragione del suolo asservito alla concessione edilizia e vincolato dal PRG.I per la destinazione in argomento.

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature e favorire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di comparti di interventi.

La individuazione topografica operata dal PRG.I delle aree destinate a aree verdi di isolato e di arredo urbano può essere diversamente disposta, ferma restando la quantità complessiva, nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo o di comparto di intervento.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono inedificabili; esse sono computabili ai fini dell'osservanza degli standard minimi di cui all'art. 21 della L.R. n° 56/77 limitatamente alle aree di

¹³ Alla luce dei tracciati definiti dalla Provincia di Torino e meglio precisati tramite osservazione al progetto preliminare della Variante strutturale n° 5, condivisi dall'Amministrazione.

dimensione unitaria superiore a mq. 1000 e l'onere della loro sistemazione è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria.

B. Aree per servizi pubblici

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi, a livelli di distretto urbanistico e comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal PRG.I avviene comunque nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione; o anche al di fuori di essi limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F.=1.

Tale dotazione dovrà risultare garantita come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi. A tal fine dovranno essere dimesse aree vincolate dal PRG.I, ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione in misura doppia alla dotazione minima stabilita.

C) Aree di verde attrezzato

La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione consiste in:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine e attrezzature di copertura per le soste e la lettura, l'incontro, servizi igienici;
- attrezzature per bambini:
 - da 0 a 2 anni: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zona coperta;
 - da 3 a 5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cavea e sedili;
 - da 6 a 10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista bici, area giochi;
- attrezzature per lo sport.

Considerato il livello di pericolosità dello spazio V10 (area dei campi sportivi) le opere annesse alle attività sportive (ad es. spogliatoi ecc) verranno realizzate nei settori prossimi alla viabilità urbana mentre verranno posizionati verso il fiume gli impianti di superficie (campi da gioco, aree verdi ecc).

D) Dotazione per abitante

La dotazione per abitante delle aree di cui alle precedenti lettere A, B, C, utili ai fini dell'osservanza dello standard minimo stabilito all'art. 21 della L.R. n° 56/77 è pari a mq 25, fatto salvo quanto diversamente disposto nelle schede di area definite dalla Variante 5

* Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale:

a) Aree destinate a parco urbano

La previsione di tali aree, individuate nelle apposite Tabelle di Sintesi della Variante 5, è finalizzata alla dotazione della città di ampi spazi verdi alberati, con attrezzature puntuali per gioco e sport liberi, fatto salvo quanto stabilito al successivo art 52.

La proprietà di tali aree dovrà essere pubblica e la loro acquisizione, da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, è prevista dai programmi pluriennali di attuazione del PRG.I.

In tali. aree è fatto divieto di taglio di alberi se non nella misura necessaria per evitare il loro deterioramento e per la ceduzione e i diradamenti; e in ogni caso previa autorizzazione del Comune.

b) Aree destinate a parco comprensoriale

Il PRG.I destina a parco comprensoriale le aree lungo il fiume Dora in continuità con le previsioni del PRG.I della città di Ivrea.

Su tali aree, fino alla istituzione del parco dell'art. 5 della L.R. n° 43 del 4 Giugno 1975, è ammessa la normale attività agricola esercitata nelle forme e nei terreni entro cui tali attività sono attualmente praticate.

Nei boschi esistenti sono ammessi i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, e per la ceduzione e i diradamenti, nonché i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno; i tagli dei boschi con essenze diverse da quelle anzidette, devono ricevere la preventiva autorizzazione del Presidente della Regione a norma del 5°c. dell'art. 56 della L.R. n° 56/77, su motivata autorizzazione del Comune a norma del 6° c del predetto articolo.

Non è ammessa l'apertura di nuove strade se non in attuazione di piano esecutivo di sistemazione del parco.

c) Aree per attrezzature sociali

L'area individuata con la sigla P, benché indicata come servizio locale agli effetti degli standard, è destinata ad attività ricreative di spettacolo e fieristiche con attrezzature mobili, quali circhi, fiere, sagre, esposizioni, teatro tenda. Nell'area potranno essere realizzate infrastrutture di rete e di punto o supporto della predetta destinazione.

d) Impianti ed attrezzature speciali di servizio urbano e territoriale

Tale previsione è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche opportune destinazioni secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare. Per impianti che costituiscano volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a $if = 3 \text{ mc/mq}$ e il rapporto di copertura a $R.C. = 1/2$.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n° 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal PRG.I ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- per sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali:
- per le cabine elettriche: ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeria stradale non sia inferiore a mt. 5;
- centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

~~Nelle aree del campo sportivo ed a Parco a nord del vecchio nucleo urbano potranno essere installate attrezzature edificate soltanto se compatibilmente con il rispetto delle condizioni di cui al quinto comma dell'art. 15.~~

Art. 19.13 – Aree ambientali

La Variante n° 5 riconosce in relazione alle analisi ambientali i seguenti elementi di paesaggio da salvaguardare:

- Aree di salvaguardia ambientale (asa)
- Aree a verde privato (avp)

19.13/1 Aree di salvaguardia ambientale (asa)

Sono le aree di cornice degli insediamenti collinari o di pianura.

Nel primo caso si tratta di aree boscate che svolgono una funzione primaria nella definizione della rete ecologica urbana e di compensazione ambientale delle aree insediative. Di norma private esse vengono tutelate a mente dell'art. 30 della l.r. 56/77.

Nel secondo caso si tratta di zone prative talora condotte a coltura. Private, si intendono inedificabili fatta salva la trasformazione in verde privato se incorporate da unità insediative esistenti.

19.13/2 Aree a verde privato (avp)

La Variante n° 5 individua limitate porzioni di suolo aventi la funzione:

- di ambientazione di un insediamento residenziale di via Torretta (PEEP) rispetto alla viabilità antistante
- di separazione dell'impianto artigianale compreso nel distretto 8 dal confinante bordo del centro storico.

In entrambe i casi il verde privato esercita funzione di compatibilizzazione tra elementi diversi del tessuto urbano.

La funzione filtro dev'essere assicurata mediante fitta piantagione di alberature di alto fusto in misura non superiore a 1 albero ogni 40/50 mq; quella ambientale mediante arredo verde arbustato o cespugliato oltrechè da alberature a filare.

Laddove la funzione filtro è connessa ad opere costruttive (nuove o in ampliamento) la sua realizzazione costituisce condizione per l'esecuzione delle opere.

19.13/3 Aree di mitigazione ambientale e compensazione ecologica

Esse svolgono la funzione di mitigazione dell'impatto percettivo degli insediamenti produttivi e terziari che sono caratterizzati da moduli di notevoli dimensioni e altezza; svolgono l'importante ruolo di accoglienza della città nei confronti delle strade di penetrazione e di arroccamento. Possono svolgere se adeguatamente considerati una importante funzione di immagine per le attività produttive di natura commerciale o per evidenziare produzioni di contenuto ecologico ecc.

La loro trasformazione avviene contestualmente ai SUE a cui sono collegati all'interno della perimetrazione o in adiacenza. La loro sistemazione prioritaria è a parco e/o a giardino, ma sono ammesse le piantagioni industriali di essenze pregiate a lento sviluppo.

Possono essere cedute al comune nell'ambito delle trasformazioni disciplinate dal PRG. I e successive varianti ove rese effettivamente funzionali e fungibili per usi sociali. Nel caso di attività produttive terziarie l'eventuale cessione non può superare la metà degli standard dovuti fatto salvo il dimensionamento e la formazione dei parcheggi nella misura stabilita dalla vigente normativa più volte citata.

NORME PARTICOLARI

Art. 19.a — Autorimesse

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt 2,50, in misura non superiore a mq 30 ogni unità alloggio dell'edificio principale;
- b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 40 per unità alloggio dell'edificio principale. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm 40, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno 5 mt. dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

La costruzione di autorimesse è altresì ammessa anche in aree non asservite ad edifici esistenti nei seguenti casi:

- a) in aree destinate ad insediamenti residenziali, produttivi e terziari.

Le costruzioni non potranno eccedere i seguenti limiti:

- IS max. mq 0,5/mq S.F
- SCmax. 70% (al lordo delle rampe di accesso)
- Gli edifici dovranno avere decoro proprio di edifici civili urbani.

- b) in aree destinate a servizi ed infrastrutture.

Le costruzioni dovranno risultare interrate ed i lastrici di copertura dovranno essere adeguatamente sistemati per consentire la destinazione funzionale prevista dal PRG.I Le rampe di accesso non potranno occupare più del 20% dell'area di intervento.

Nel caso di autorimesse di cui alla lett. a) del precedente comma, il comune può consentire maggiori indici di utilizzazione ove si provveda a convenzione con la quale sono definite le modalità di assegnazione dei posti macchina e le condizioni economiche di accesso.

Le autorimesse di cui alle lettera b) del precedente comma sono realizzate in Concessione del diritto di superficie. La concessione in diritto di superficie può, a insindacabile giudizio del Comune, non essere richiesta nel caso di interventi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, limitatamente alle aree assoggettate all'uso pubblico.

Disposizioni particolari introdotte con la Variante 5 – Parcheggi privati

I fabbricati contenenti autorimesse private in via Castellamonte (interno) sui quali la Variante 5 ha provveduto a rimuovere i vincoli di spazio pubblico, si intendono destinati ai suddetti usi in atto per tutto il periodo di vigenza del PRG.I e delle successive Varianti.

19.d – Distretti urbanistici

I distretti urbanistici indicati nella planimetria aggiuntiva della tavola 3.3.1. rappresentano gli ambiti entro cui devono essere ricompresi, quando non siano già obbligatoriamente definiti, i perimetri di eventuali altri Piani Particolareggiati.

I distretti urbanistici costituiscono inoltre ambito di riferimento per quelle particolari determinazioni che compaiono fra le prescrizioni dei vari punti precedenti.

19.e – Precisazioni in ordine agli strumenti urbanistici esecutivi

Le norme di cui all'art. 3 del Capo II delle N.d.A. sono così specificate ed integrate:

1 Lo strumento urbanistico esecutivo può essere formato anche su aree non contigue per quanto necessario alla dotazione di aree per servizi o per la formazione della capacità edificatoria fondiaria massima ammessa, o per interventi di coordinamento infrastrutturale.

2 Con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al PRG.I.

3 Il perimetro individuato dal PRG.I può subire precisazioni anche con marginali riduzioni, al solo fine di adeguare il perimetro dello stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente: l'estensione delle aree oggetto di S.U.E. non potrà in ogni caso subire riduzioni superiori al 10% di quella perimetrata dal PRG.I; nel caso di S.U.E. di iniziativa privata le eventuali aree di risulta i cui proprietari non abbiano aderito, sono inedificabili e sugli edifici esistenti sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4 Le aree comprese nel perimetro stabilito dal PRG.I possono essere oggetto di unico strumento urbanistico esecutivo, o di più strumenti urbanistici esecutivi. In tale ultimo caso gli elaborati dello S.U.E. riferito a parte dell'area sono integrati dal programma di intervento esteso alla intera area delimitata dal PRG.I. che conterrà:

- il perimetro delle aree interessate dallo strumento urbanistico esecutivo ed il perimetro delle aree delimitate dal PRG.I.

- lo schema, riferito all'intera area delimitata dal PRG.I. in scala non inferiore a quella catastale, di sistemazione dell'area e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione degli immobili da espropriare e da dismettere per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema organizzativo dovrà chiaramente specificare i vincoli organizzativi e distributivi derivanti per le aree comprese nella delimitazione del PRG.I non incluse nello strumento urbanistico esecutivo.

- la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole convenzionali da proporre per l'attuazione del programma di intervento.

5 Il programma d'intervento è autorizzato, contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, o preliminarmente ad essa, con deliberazione del Consiglio Comunale. Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisito dell'impianto urbanistico anche per le aree non incluse nello strumento urbanistico esecutivo, da rispettare, per le parti definite come vincolanti, nei successivi programmi di intervento.

6 Nelle schede di area di Variante n° 2 sono stabiliti i casi in cui in luogo del S.U.E. si può provvedere agli interventi con semplice concessione convenzionata a norma del 5° c. dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. In questo caso non è ammessa la attuazione per parti.

7 Le aree riservate in Variante n° 2 a progetti mirati di riqualificazione urbana sono assoggettate a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato di esecuzione o Piano Tecnico esecutivo di Opera Pubblica) o, ancora, a progetti esecutivi di Opera Pubblica.

8 In sede di strumento esecutivo potranno essere proposte modifiche alla localizzazione ed alla forma delle aree destinate ai servizi, agli spazi pubblici ed alla circolazione veicolare e pedonale, nonché alla configurazione dell'arredo urbano, onde conseguire assetti più organici ed integrati oppure per comprovate ragioni operative, senza variare le dotazioni e l'assetto urbanistico previsti dal Piano.

9 Tali modifiche dovranno essere di lieve entità ed in nessun caso produrre riflessi all'esterno dell'area interessata dallo strumento esecutivo.

10 Le modifiche suddette, nel caso di Strumenti Esecutivi di iniziativa privata, sono preliminarmente sottoposte a valutazione del Comune. A tale fine il proponente predispone elaborati grafici di "programma di intervento in scala non inferiore a 1:1000 atti a dimostrare la fattibilità dell'intervento stesso e la compatibilità e/o coerenza con le previsioni di PRG.I relative al Distretto Urbanistico interessato con particolare riferimento alle aree di margine. Il programma di intervento è Sottoposto alla Giunta Municipale che si esprime sentita la C.I.E.

Per le aree oggetto di Variante n° 2 la tav. 2 precisa con indicazione grafica gli elementi di progetto da determinare in sede di S.U.E. (aree per servizi, ubicazione degli insediamenti, viabilità); per tali precisazioni non è necessario il "programma di intervento".

11 Il PRG.I precisa i casi in cui le indicazioni di assetto di dettaglio in ambiti assoggettati a SUE hanno semplice titolo di proposta (in legenda tav. 2: aree per servizi da definire, proposta di ubicazione degli insediamenti, viabilità da definire). In questi caso l'assetto di dettaglio è definito dal S.U.E., fatte salve le concessioni con aree e previsioni ai margini dell'ambito interessato.

Art. 19.f – Aree di connessione con altri Comuni

La realizzazione in avanzata fase esecutiva della viabilità complanare (SP 69 variante) e le connesse opere di svincolo e distribuzione (rotatorie) finora eseguite e ulteriormente da completare

in base ai progetti provinciali, fanno venire meno la necessità del raccordo intercomunale tra i comuni di Samone, Salerano e Banchette previsto dalla variante 2. Si deduce pertanto la simbologia specifica comparsa sulle Tav. di piano.

~~La II PRG indica con apposita simbologia i casi in cui l'attuazione del Piano richiede il coordinamento delle iniziative con altri Comuni.~~

~~Tale coordinamento avviene nell'ambito di accordi di programma di cui all'art. 27 della L. 142/90.~~

Art. 19.g – Densità territoriale media

Alle aree che ammettono interventi di ampliamento o di nuova costruzione disciplinati da indici di densità edilizia fondiaria IC o IS (indice fondiario di cubatura e indice fondiario di superficie) sono attribuiti i seguenti indici di densità territoriale media *fatti salvi gli indici di fabbricabilità territoriale definiti nelle schede di area per l'attuazione di SUE:*

- , Aree di tipo R2 ed R3 riservate ad interventi di ampliamento e/o completamento a destinazione residenziale: I.T. = 0,5 mc/mq.

- Aree di tipo R3 riservate ad interventi di nuovo impianto: I.T. = 0,25 mc/mq

- Aree di tipo P1 e T1 riservate ad interventi di ampliamento o di completamento: U T = mq. 0,25/mq.

- Aree di tipo P2 e T2 riservate ad interventi di nuovo impianto: U.T. = mq. o 20/mq

2 La densità edilizia fondiaria ammessa per le (IC, IS) determina la capacità edificatoria dell'area, che dovrà essere attuata in quota non inferiore a 80%.

3 Per la formazione della capacità edificatoria fondiaria, il richiedente, oltre alla titolarità dell'area di intervento, dovrà dimostrare la titolarità alla capacità edificatoria di aree destinate a servizi pubblici o ad aree di arredo o per la viabilità ed accessibilità, esterne all'area di intervento diretto o di S.U.E, e in via prioritaria comprese nel Distretto Urbanistico in cui ricade l'intervento, ove tali aree esistano in congrua dimensione ed il Comune intenda provvedere alle opere relative con iscrizione nel Bilancio Pluriennale di previsione.

4 A tali aree sono attribuiti i seguenti indici di densità edilizia:

- Aree di tipo S (servizi pubblici ex art. 21 L.R. n° 56/77) I.C. = mc. 0,50/mq.; I.S. = mq. 0,25/mq.

- Aree di arredo per la viabilità e accessibilità: I.C. = mc. 0,50/mq; I.S. = mq. 0,25/mq.

- Aree di tipo F (servizi generali ex art. 22 L.R. n° 56/77): I.C. = mc. 0,25/mq.; I.S. = mq. 0,20/mq.

5 Il trasferimento della capacità edificatoria delle suddette aree per servizi ed infrastrutture comporta la cessione gratuita del Comune delle aree relative, disciplinate con concessione o con atto di impegno unilaterale.

6 La titolarità alla capacità edificatoria suddetta può essere ceduta dal Comune, per le aree destinate a servizi ed infrastrutture di sua proprietà o per le quali è prevista l'acquisizione con impegno di spesa nel bilancio vigente. A tale fine sono da considerare prive di densità edilizia le aree pervenute a patrimonio e/o demanio comunale a seguito di esproprio, o per le quali sia già stato ceduto il titolo di cubatura, nonchè le aree per la viabilità e l'accessibilità che alla data di adozione del presente PRG.I. siano già di proprietà pubblica. Sono altresì prive di densità edilizia le aree comunali destinate dal PRG.I a servizi di tipo S1, S2, S5, S6, f1, f2, f4. *individuati nella cartografia della Variante n° 2.*

7 Le modalità di cessione della titolarità suddetta sono definite con deliberazione consiliare.

8 L'indice di densità territoriale medio non si applica nel caso di interventi di edilizia economica e popolare in attuazione di P.E.E.P. ex l. 167/1962 e s.m.i.; o nel caso di rilocalizzazione di impianti produttivi ubicati in zona impropria, disciplinati da convenzioni ex Art. 53 l.r. 56/1977, limitatamente alla S.U. afferente all'impianto esistente ed oggetto di rilocalizzazione. Non si applica altresì nel caso di strumenti urbanistici esecutivi vigenti.

L'indice territoriale medio non si applica fino alla concorrenza dei volumi esistenti a carattere permanente calcolato come prodotto degli orizzontamenti (delimitati da murature di parete per almeno tre lati) per una altezza media di h. = m. 3,30.

9 La eventuale edificazione in quota minore di quella stabilita al 2°c. (min, 80% di I.C.) non esonera il richiedente dall'obbligo di titolarità alla capacità edificatoria minima ammessa.

Art. 19 g1) Coordinamento progettuale urbanistico

1. Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato fra parti di territorio attigue o comprendenti opere di urbanizzazione comuni o complesse l'Amministrazione Comunale può richiedere l'obbligo di coordinamento progettuale fra strumenti urbanistici esecutivi.

2. Il coordinamento progettuale, che dovrà avvenire attraverso una proposta progettuale non avente valore di SUE, potrà essere formato dalla Pubblica Amministrazione oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% degli immobili oggetto del coordinamento. In quest'ultimo caso qualora la Pubblica Amministrazione facesse proprio il documento di coordinamento, esso diventerà cogente nei confronti della successiva elaborazione dei SUE in esso compresi e delle relative convenzioni.

3. Ciascun SUE deve garantire, in maniera autonoma, i rapporti tra spazi pubblici e spazi privati nella misura prevista dal P.R.G.C e rispettare le quantità di edificazione ad esso attribuite. I tempi per la elaborazione e l'approvazione dei singoli SUE, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono anche essere diversi e separati.

4. Il coordinamento progettuale può essere richiesto dal Comune anche sulle aree di completamento specificate dalla Variante 5 nelle tabelle di sintesi o da esso individuate mediante deliberazione consigliare. In tal caso il documento di coordinamento fatto proprio dalla A.C. diventa cogente nei confronti delle singole concessioni edilizie, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma.

Art. 19.h – Rettifica del PRG.I.

Si richiamano il 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. che si intendono qui integralmente riportati.

Art. 20 – Insediamenti in contrasto

Le norme relative agli insediamenti ammissibili sugli edifici preesistenti in contrasto con le determinazioni del Piano si ritrovano nei singoli articoli riguardanti le prescrizioni di area, le modalità d'intervento e i vari vincoli territoriali.

A completamento di tali norme, si precisa che, in carenza di diverse indicazioni recate dalle norme stesse, sono ammessi su tali edifici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza variazione di destinazione d'uso.

Per il territorio del Comune di Banchette, in sostituzione di quanto stabilito nei punti dell'art. 11 le cui determinazioni sono annullate dalle corrispondenti determinazioni dei punti dell'art. 19, valgono le norme seguenti:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- b) su edifici, impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo di ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiori a 500 mq, semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
- c) su impianti e attrezzature al servizio della agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - nelle aree di interesse ambientale: interventi stabiliti dal PRG.I., con prescrizioni topograficamente definite
 - nelle aree a capacità insediativa esaurita di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria
- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree di tutela ambientale.
 - interventi di cui alle precedenti lettere a)b), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dell'edificio, impianto e attrezzatura; per edifici impianti e attrezzature a destinazione in atto di servizio alla attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme, nei limiti di cui al punto 19.8/9/10;

- e) su edifici, impianti e attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate a impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità e accessibilità; semprechè in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni di PRG.I dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° 56/77.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Gli interventi di cui alle lettere b)c)d1) non si applicano agli edifici a destinazione d'uso impropria nelle tavole di PRG.I.

Art. 20.1 – Modifiche di destinazione d'uso¹⁴

Ai fini dell'applicazione del precedente art. 8 e dell'art. 48 della l.r. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, nel comune di Banchette, è prescritta l'autorizzazione alle modifiche di destinazione d'uso, ammissibili in base al P.R.I., e comportanti o non comportanti opere edilizie, nel caso che la superficie utile interessata ecceda i mq 120 calcolata a norma del D.M. 10.05.1977 n° 801, e comunque ove l'edificio, o porzione di edificio, ecceda i 500 mc.

La superficie utile anzidetta è ridotta a mq. 80 nel caso in cui la modifica della destinazione d'uso riguardi superfici utili residenziali, o pertinenze di edifici residenziali, e comunque unità immobiliari o pertinenze che risultino accatastate, o per le quali sia stata inoltrata denuncia di classamento, alla classe I, gruppo A del classamento catastale.

E' comunque subordinato al rilascio di autorizzazione, a prescindere dalla superficie utile interessata, la modifica di destinazione d'uso di edifici, o parti di edifici, destinati al commercio al minuto o ad esercizi pubblici, intendendosi per modifica di destinazione d'uso la variazione di ramo e classe di attività economica, come adottata dall'ISTAT al censimento generale dell'industria e del commercio del 1981.

Art. 20.2 – Attività compatibili in aree R1,R2,R3. (Articolo sostituito dalla Variante 5 con modifica dell'art. 19.1/1,19.3)

~~*Nel comune di Banchette, nelle aree a destinazione residenziale di classe R1,R2,R3 le attività di tipo t1 e t3 in quanto ammesse a norma della tab.2 "proscrizioni operative", e con le modalità ivi stabilite, non possono superare i seguenti limiti.*~~

A) ~~Attività di tipo T1~~

~~a1) commercio al dettaglio, artigianato di servizio, pubblici esercizi:~~

~~max S.U. al piano terreno degli edifici, in quanto direttamente accessibile, per singola unità immobiliare, dalla pubblica viabilità.~~

~~a2) attività professionali e ausiliari al commercio, credito e assicurazioni:~~

~~max. S.U. al 1° p.f.t. degli edifici nei seguenti limiti:~~

~~a) se in edifici pluripiano e composti di più di 4 unità: max 25% S.U. totale~~

~~b) se in edifici composti da quattro o meno unità immobiliari: max 25% S.U. totale e per non più di due unità immobiliari.~~

~~Scostamenti in più e in meno dai valori prescritti, o dai criteri insediativi indicati, sono ammessi caso per caso, previa deliberazione del Consiglio comunale, motivata in ordine alla situazione infrastrutturale, ambientale e socio-economica locale.~~

B) ~~Attività di tipo T3~~

~~— attività d'ufficio:~~

~~max S.U. al 1° pf.t. degli uffici se con accesso diretto, per singole unità immobiliari, dalla pubblica viabilità.~~

~~— attività culturali, sociali, varie:~~

~~in base a quanto ammesso con motivata deliberazione del Consiglio comunale.~~

~~L'insediamento delle suddette attività non è ammissibile ove le unità immobiliari interessate risultino adibite ad abitazioni o l'insediamento delle attività presupponga il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.~~

¹⁴ Art. 20.1 e 20.2: Articoli aggiunti con Variante normativa n° 1 approvata dalla Regione Piemonte nel 1986.

Art. 21 – Procedure speciali

Nel quadro di quanto stabilito dalla vigente legislazione, devono essere in particolare rispettate le seguenti procedure in ordine alla tutela del territorio.

Prima del rilascio di ogni concessione o autorizzazione dovranno essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e nelle relative planimetrie allegate al piano.

Stante le caratteristiche del territorio ogni richiesta di concessione od autorizzazione per nuova costruzione nelle aree residenziali ed industriali di nuovo impianto e nelle aree interessate da opere pubbliche di particolare importanza, dovrà contenere tra gli atti una apposita relazione geologica - tecnica sulle caratteristiche dei terreni, sulle opere di difesa e consolidamento necessarie a rendere il terreno idoneo alla edificazione ed i particolari accorgimenti tecnici da osservarsi nella costruzione.

Per la coltivazione di cave e torbiere, che è ammessa nelle sole aree indicate in cartografia come "localizzazione di attività estrattive" (sigla e), devono essere seguite le disposizioni della legge reg. 22-11-1978 n° 69.

Nel territorio del Comune di Banchette vale inoltre la seguente norma:

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento in aggiunta a quelle indicate dal PRG.I senza che ciò costituisca variante del PRG.I; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Sempre nei riguardi del Comune di Banchette, la domanda di concessione edilizia deve essere presentata secondo le modalità qui di seguito riportate:

1 La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 11, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impiego ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;
- c) l'impiego di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione;
- d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera preveda una utilizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. n° 56/77.

Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° c. dell'art. 46 della L.R. citata.

2 A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografie con stralcio dello strumento urbanistico vigente, alle diverse scale, rilasciato dal Comune a richiesta del concessionario, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato ed esatta indicazione delle opere con la stessa simbologia dello strumento urbanistico, ai fini dell'aggiornamento;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1000 estesa per un raggio di almeno m. 40 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita da un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e valle di m 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:200.
- e) Gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;
- f) La documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e delle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni 21x29.7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari e individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Non si dà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

Art. 22 – Misure di tutela del territorio

La Variante n° 5, in ragione degli obiettivi di adeguamento del PAI:

1. *Individua nella Carta Di Sintesi le fasce "B di progetto" e "C" ridisegnate in conformità agli elementi fisici rilevati ai sensi dell'art. 27 c.3 delle N.d.A. del PAI.*
2. *A seguito della adozione del PAI e alla luce del quadro del dissesto emerso dopo l'alluvione dell'Ottobre 2000, la relazione geologico tecnica facente parte integrante e sostanziale della Variante 5 ha determinato la delimitazione delle classi di pericolosità geomorfologica ai sensi della C.PGR 7/LAP con le seguenti specificazioni:*
 - è stabilito il divieto alla esecuzione di qualunque locale interrato o seminterrato con eccezione per i vani tecnici di alloggiamento delle reti tecnologiche di sottosuolo.

In particolare in base agli studi idrogeologici effettuati sulla scorta dei criteri metodologici definiti dalla Circ. PGR 7/LAP la Variante 5 individua nella tavola di raffronto tra carta di sintesi e progetto urbanistico delle aree. le seguenti tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica

Classe I

Pericolosità geomorfologica: trascurabile.

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel

rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.

Utilizzazione urbanistica: nessuna limitazione alle scelte urbanistiche.

Prescrizioni normative: rispetto del D.M. 11/3/1988 in particolare per quanto riguarda il punto C (opere di fondazione) e G (stabilità dei fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie piezometrica.

Classe II

Pericolosità geomorfologica: moderata.

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.

Utilizzazione urbanistica: è subordinata all'adozione ed al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

In questa classe sono state riconosciute due sottoclassi:

II A: ~~specifici settori di pianura in cui le situazioni di moderata pericolosità non condizionano le scelte progettuali.~~ **settori di pianura interessati da acque di inondazione a bassa energia e con battente idrico inferiore o pari a 40 cm.**

Prescrizioni normative per i settori II A: gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica (ai sensi del D.M. 11/3/1988) che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione; **la realizzazione di interrati è subordinata alla verifica del livello di massima escursione della falda, dal quale andrà mantenuto un franco di sicurezza di almeno un metro, oltre alla individuazione di opportuni accorgimenti tecnici da adottare per la messa in sicurezza rispetto ad eventuali acque di laminazione superficiale.**

II B: ~~specifici settori sui versanti dei rilievi rocciosi, in cui le situazioni di moderata pericolosità possono anche condizionare le scelte progettuali.~~ **settori di scarpata caratterizzati da acclività medio-alte.**

Prescrizioni normative per i settori II B: ~~valgono comunque le prescrizioni per la sottoclasse II A; nel dettaglio specifico si dovrà inoltre verificare la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento.~~ **gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica (ai sensi D.M. 11 marzo 1988) che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni e la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento; la posa delle fondazioni andrà di norma eseguita al di sotto dei terreni sciolti di copertura.**

Classe III B

Pericolosità geomorfologica: elevata.

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Utilizzazione urbanistica: In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. **E' da escludersi la possibilità di realizzare locali interrati.**

Sottoclasse IIIb₂: a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e/o completamenti.

Prescrizioni normative per la Classe IIIb₂: per le ristrutturazioni che comportano un aumento del carico antropico la relazione geologico-tecnica dovrà accertare la realizzazione e lo stato

manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità.

Per le nuove costruzioni la relazione geologico-tecnica ~~dovrà contenere quanto previsto per le ristrutturazioni integrato con le prescrizioni relative alla classe II.~~ **(ai sensi D.M. 11 marzo 1988) dovrà verificare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione; inoltre si dovrà valutare lo stato manutentivo degli interventi di riassetto territoriale per l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità; è da escludersi la possibilità di realizzare locali interrati.**

Sottoclasse IIIb₃: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Prescrizioni normative per la Classe IIIb₃: per le ristrutturazioni che comportano un aumento del carico antropico la relazione geologico-tecnica dovrà accertare la realizzazione e lo stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità.

Sottoclasse IIIb₄: anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun aumento del carico antropico.

Prescrizioni normative: divieto all'aumento di carico antropico.

Classe III A

Pericolosità geomorfologica: elevata.

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Utilizzazione urbanistica: aree inidonee a nuovi insediamenti.

Prescrizioni normative: divieto all'edificazione.

Sulla carta sono stati inoltre indicati:

- i limiti delle fasce B di progetto e C indicati dall'Autorità di Bacino del Fiume Po nelle cartografie allegate al Progetto di Piano Stralcio di Integrazione al P.A.I.-nodo idraulico di Ivrea ridisegnati in conformità agli elementi fisici rilevati ai sensi dell'art. 27 comma 3 delle N.d.A del P.A.I.;
- la fascia di rispetto di 10 metri dal Rio delle Acque Rosse ai sensi del Regio Decreto 523 del 1904.

Sulla carta di sintesi sono stati inoltre indicati:

- i limiti delle fasce B di progetto e C indicati dall'Autorità di Bacino del Fiume Po nelle cartografie allegate al Progetto di Piano Stralcio di Integrazione al P.A.I.- nodo idraulico di Ivrea ridisegnati in conformità agli elementi fisici rilevati ai sensi dell'art. 27 comma 3 delle N.d.A del P.A.I.;
- la fascia di rispetto di 10 metri dal Rio delle Acque Rosse ai sensi del Regio Decreto 523 del 1904.

Non è stata riportata la perimetrazione dell'area R.M.E. in quanto, essendo state realizzate le azioni di mitigazione del rischio, si applicano i disposti dell'art. 54 "Norma finale" delle N.d.A. del P.A.I.