

Città di RIVAROLO C.se
(Provincia di Torino)

11° VARIANTE NON STRUTTURALE ALLA
VARIANTE GENERALE AL
PIANO REGOLATORE COMUNALE
(art. 17 – comma 5° L.U.R. n. 56/77)

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

PROGETTO DEFINITIVO

ESTENSORI DELLA VARIANTE GENERALE: Maria Grazia Bertino, Loris Dadam, Angelo Marzi

ESTENSORE DELLA 11^ VARIANTE NON STRUTTURALE

Gian Carlo Paglia

SINDACO:

Alberto Rostagno

SEGRETARIO GENERALE:

Aldo Maggio

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Laura Alesi

Nota Redazionale.:

nel testo delle NUEA vengono evidenziate in **rosso grassetto** le parti aggiunte e in ~~blu~~ ~~barrate~~ le parti stralciate con la 11° Variante non strutturale al PRGC.

INDICE**1. NORME GENERALI**

1.1. LA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.	p. 5
1.2. DEFINIZIONI, INDICI EDILIZI E URBANISTICI	p. 6
1.3. DESTINAZIONI D'USO	p.10
1.4. TIPI DI INTERVENTO	p.12

2. INSEDIAMENTO CENTRALE STORICO

2.1. FINALITÀ	p.16
2.2. PERIMETRAZIONE	p.16
2.3. AMBITI STORICI URBANI OMOGENEI ED UNITARI	p.17
2.4. PIANI DI ARREDO E DEL COLORE	p.18
2.5. CATEGORIE DI BENI CULTURALI/AMBIENTALI. INTERVENTI AMMESSI	p.18
2.6. RISARCIMENTO INTONACI, TUTELA PARAMENTI MURARI IN PIETRA E LATERIZIO A VISTA	p.20
2.7. TIPI DI INTERVENTO: MANUTENZIONE ORDINARIA	p.21
2.8. MANUTENZIONE STRAORDINARIA	p.22
2.9. RESTAURO	p.24
2.10. RISANAMENTO CONSERVATIVO	p.28
2.11. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	p.31
2.12. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	p.34
2.13. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	p.35
2.14. INTERVENTI RELATIVI ALL' EDILIZIA RECENTE	p.36
2.15. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	p.36
2.16. VIALI ED ALLEE OTTOCENTESCHE	p.36
2.17. AREA DEL PARCO DI MALGRÀ'	p.37
2.18. AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO	p.37
2.20. AMBITI UNITARI SOGGETTI A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	p.37
2.21. IMMOBILI SOGGETTI A PRESCRIZIONI PARTICOLARI	p.39

3. ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

3.1 R1: ZONE RESIDENZ. CONSOLIDATE DI COMPLETAMENTO	p.43
3.2 R2: ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	p.44
3.3 R3: ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARSI MEDIANTE PIANO ESECUTIVO	p.49
R3A: MALGRÀ	p.49
R3B1 e R3B2 : ORCO	p.50
R3C: DESIDERIO	p.50
R3F1 - R3F2 - R3F3 - R3F4 - R3H1 - R3H2 - R3H3 - R3H4: PASQUARO	p.51
R3G: ACQUEDOTTO	p.52
R3I1 - R3I2 - R3I3: ARGENTERA SUPERIORE / R3L: ARGENTERA INFERIORE	p.53
R3M: AREA SCUOLE	p.54
R3Q: VESIGNANO	p.54
3.4 R4 : AREA PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	p.55
3.5 R5 : VILLE URBANE CON PARCO	p.55
3.6 VERANDE	p.56
3.7 Ri – INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN ZONA IMPROPRIA	p.57
3.8 RU – AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	p.57
3.8.1 RU1a – Scuole Elementari	p.57
3.8.2 RU1b – ENEL	p.58
3.8.3 RU2 – Via della Lumaca	p.59

4. NUCLEI FRAZIONALI E BORGATE

4.1. CENTRI DEI NUCLEI FRAZIONALI E DELLE BORGATE	p.61
4.2. AREE DI ESPANSIONE DEI NUCLEI FRAZIONALI E DELLE BORGATE	p.66
4.3. DOCUMENTAZIONI DI PROGETTO	p.66

5. AREE AGRICOLE

5.1. AREE AGRICOLE	p.68
5.2. EDILIZIA RURALE ESISTENTE	p.68
5.3. NUOVE COSTRUZIONI IN AREE AGRICOLE	p.71
5.4. EDIFICI PER USI EXTRAAGRICOLI E IN ABBANDONO	p.75
5.5. AREA SPECIALE PER TRASFORMAZIONE ALIMENTARE PRODOTTI AGRICOLI	

(LAVORAZIONI LATTIERO CASEARIE)	p.76
5.5bis. AREA AGRICOLA SPECIALE PER ESSICCAZIONE E STOCCAGGIO CEREALI	p.77
5.6. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'AMBITO INTERCLUSO TRA IL TRACCIATO FERROVIARIO E QUELLO DELLA TANGENZIALE IN PROGETTO	p.79
5.7. AREE A VERDE PRIVATO PERTINENZIALE	p.79
6. ATTIVITÀ TERZIARIE ESISTENTI	p.80
6 bis. ATTIVITÀ TERZIARIE IN PROGETTO	p.82
7. AREE PRODUTTIVE	p.83
7 bis. AREA DI RICONVERSIONE URBANA "EX BOFIM"	p.85
8. ZONE DI TRASFORMAZIONE	p.86
8.2. ZT2- SALP	p.88
8.3. ZT3- SATTI AREA INTERMODALE	p.90
8.4. ZT4- VALLE SUSÀ	p.93
8 bis. AMBITI SOGGETTI A PIANI PARTICOLAREGGIATI CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRG	p.93
8 bis.1. VIGEL	p.93
8 ter. AMBITO DI RICUCITURA URBANA DI VIA MONTENERO	p.94
9. AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI	p.97
9 bis. SEDIMI INFRASTRUTTURALI DOTATI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA TRASFERIBILE	p.99
9 bis.1. (T1) – ROTATORIA DI VIA BELFIORE (CASA CANTONIERA PROVINCIALE)	p.99
9 bis.2. (T2) – GIARDINO PUBBLICO TRA VIA LE MAIRE E VIA VOTA	p.99
9 bis.3. AREA DELLE EX SCUOLE ELEMENTARI DI VIA SAN FRANCESCO	p.99
10. PARCO AGROFLUVIALE DELL'ORCO	
10.1. PERIMETRAZIONE	p.101
10.2. FINALITÀ	p.101
10.3. CATEGORIE D'USO	p.102
10.4. STUDIO GEOLOGICO - TECNICO	p.102
10.5. AREE DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO	p.103
10.6. AREE DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO	p.106
10.7. VIABILITÀ	p.107
10.8. ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DI LAVORAZIONE DEGLI INERTI	p.108
10.9. AREE DEGRADATE, INSEDIAMENTI ED USI MARGINALI	p.108
10.10. AREE ATTREZZATE	p.109
10.11. EDILIZIA PUBBLICA, RESIDENZIALE E AGRICOLA	p.109
10.12. DISPOSIZIONI TRANSITORIE RELATIVE AL CAMPO DI MOTOCROSS ESISTENTE	p.110
11. VIABILITÀ, CHIOSCHI, EDICOLE, DEPOSITI ATTREZZI, AUTORIMESSE, RECINZIONI, IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	
11.1 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	p.111
11.2 CHIOSCHI, EDICOLE, DEPOSITI ATTREZZI, AUTORIMESSE, RECINZIONI, IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	p.112
12. AREE E FASCE DI RISPETTO	
12.1 AREE RISERVATE ALLA VIABILITÀ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, LINEE DI ARRETRAMENTO STRADALE	p.114
12.2 FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO	p.115
12.3 AREE CIMITERIALI	p.115
12.4 SORGENTI E POZZI	p.115
12.5 ELETTRODOTTI	p.117
12.6 AREE ESONDABILI	p.117
12.7. FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE. PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI	p.117
12.8. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO	p.117
12.9. OPERE DI RIASSETTO E DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO	p.118
12.10. AREE SOGGETTE A BONIFICA (S)	p.118
13. NORME TRANSITORIE FINALI	
13.1 FACOLTÀ DI DEROGA	p.119

13.2	NORME FINALI	p.119
13.3	NORME ABROGATE	p.119
14. DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA		
14.1	RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI	p.120
14.2	CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE	p.120
14.3	TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE	p.120
14.4	CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE	p.120
14.5	CARATTERIZZAZIONE PROGETTUALE DEGLI ADDENSAMENTI	p.121
14.6	COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO	p.122
14.7	FABBISOGNI DI PARCHEGGI E STANDARD PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI	p.122
14.8	MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI	p.124
14.9	VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ	p.124
14.10	VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	p.125
14.11	INCENTIVI	p.125
14.12	DIRETTIVE TIPOLOGICO-FORMALI	p.125
14.13	CONTESTUALITÀ TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E ABILITAZIONI EDILIZIE	p.126

1. NORME GENERALI

1.1. LA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

I documenti che costituiscono la Variante Generale al P.R.G.C. sono i seguenti:

A. Relazione illustrativa, esplicativa delle finalità, obiettivi, criteri di progetto e motivazioni del P.R.G.C.

B. Allegati tecnici:

B.1. Verifica di attuazione del P.R.G.C. vigente (Scala 1/5.000)

B.2. Carta dei vincoli (1/5.000)

B.3. Individuazione e classificazione dei beni storico/ambientali

B.3.1. Complessivo (1/5.000)

B.3.2. Insediamento Centrale Storico (1/1.250)

B.3.2.1. Insediamento Centrale Storico (1/1.000)

B.4. Stato di fatto delle urbanizzazioni

B.4.1. Rete acquedottistica (1/5.000)

B.4.2. Rete fognaria (1/5.000)

B.4.3. Rete elettrica (1/5.000)

B.5. Documentazione geologica, consistente in:

B.5.1.- Carta geomorfologica e dei dissesti; (1:10.000)

B.5.2.- Carta geoidrologica; (1:10.000)

B.5.3.- Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni; (1:10.000)

B.5.4.- Carta di sintesi (scala 1/10.000);

B.5.5.- Carta di sintesi alla scala di Piano (1/5.000)

B.5.6.- Relazione geologico-tecnica

B.5.7.- Schede geologico tecniche delle aree di Variante

B.6. Carta dell'Uso del Suolo

C. Tavole di Piano:

C.1. Inquadramento territoriale (1/25.000)

C.2. Assetto urbanistico del territorio comunale, aree normative e destinazioni d'uso (1: 5.000)

C.3. Insediamento Centrale Storico – Tipi d'intervento (1/1.250)

C.3.1. Insediamento Centrale Storico – Tipi d'intervento (1/1.000)

C.3.2. Nuclei frazionali – Tipi d'intervento (1/1.000)

C.3.3. Cascine – Tipi d'intervento (1/1.000)

C.4. Territori urbanizzati e da urbanizzare (1/2.000)

C.4.1. Territori urbanizzati e da urbanizzare (1/2.000)

C.4.2. Territori urbanizzati e da urbanizzare (1/2.000)

C.4.3. Territori urbanizzati e da urbanizzare (1/2.000)

C.4.4. Territori urbanizzati e da urbanizzare (1/2.000)

C.5. Zone di insediamento commerciale (1/5.000)

D. Tavola delle Legende

E. Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.).

F. Scheda quantitativa dei dati urbani su modello regionale

Le presenti Norme di Attuazione integrano le prescrizioni cartografiche e prevalgono su di esse. In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche contenute nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala maggiore.

Il presente testo si intende integrato con le modifiche ed integrazioni proposte dall'Amministrazione Comunale contenute nel fascicolo "Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione Piemonte (adottato con D.C. 17 del 12.2.2003) e nella D.G.R. di approvazione

della Variante Generale al PRGC vigente.

1.2. DEFINIZIONI. INDICI EDILIZI E URBANISTICI.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1) Zona normativa:

parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano in scala 1/5.000, la cui trasformazione è disciplinata mediante parametri e norme di attuazione omogenee.

2) Ambito urbanistico

parte del territorio, graficamente individuato nelle tavole di Piano in scala 1/5.000, con riferimento a:

- ambito di trasformazione residenziale, terziario, commerciale e produttivo;
- ambito per la realizzazione di servizi;
- ambito per la riqualificazione dello spazio pubblico.

3) Comparto edificatorio:

area operativa, all'interno di strumenti esecutivi od attuativi, realizzabili per fasi. I progetti possono essere presentati dai proprietari che, in base all'imponibile catastale, rappresentino almeno i tre quarti del valore degli immobili del comparto ex-art. 46 della L.U.R.

4) Cellula edilizia:

unità edilizia nelle zone centrali storiche, individuate nelle tavole di Piano in scala 1/2.000.

5) Intervento edilizio:

complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sull'edificio interessato.

6) Strumenti urbanistici esecutivi:

per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L. U. Regionale n. 56/77 e segg.

7) Destinazioni:

La destinazione d'uso di una zona normativa è l'insieme delle attività ammesse nell'area considerata (classificate all'Art. 1.3.).

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da licenze edilizie, concessioni ed autorizzazioni rilasciate o in applicazione di disposizioni di legge.

Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale od altra. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo Art. 1.3. Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto ed in conformità con quanto prescritto dalle presenti Norme e dai Regolamenti Comunali.

8) Superficie Territoriale (mq.) (S.T.):

somma delle superfici fondiari (S.F.) destinate all'edificazione, delle superfici destinate a verde privato pertinenziale, delle superfici per l'urbanizzazione primaria, secondaria e indotta esistenti o di progetto comprese in un ambito urbanistico.

9) Superficie Fondiaria Edificabile (mq.) (S.F.)

Superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per urbanizzazioni e servizi, o destinate a verde privato pertinenziale, alla quale va riferito l'I.F. di cui al successivo punto 24.

10) Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.):

La somma di tutte le superfici coperte, come definite al successivo punto 11), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo. Non costituiscono S.L.P. ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sotto elencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della S.L.P.:

1. i porticati;
2. loggiati, balconi, terrazze con pareti estese a non più di 3/4 del loro perimetro e gli spazi nel sottotetto che abbiano altezza netta inferiore a m.2. Tali spazi, di altezza inferiore a m.2, sono scomputabili anche se non fisicamente separati dalle parti dei locali aventi altezza superiore. Sono altresì scomputabili gli spazi di sottotetto più alti di m 2 quando non siano collegati con scala fissa ai piani sottostanti, non abbiano superfici aeroilluminanti e sia sottoscritto e trascritto nei registri immobiliari atto di impegno al non utilizzo. Per gli edifici esistenti e realizzati conformemente a precedenti strumenti urbanistici, gli spazi nel sottotetto di altezza superiore a m.2 devono essere scomputati qualora non risultino già legittimamente abitati.
3. le superfici adibite a cantina della residenza con i relativi corridoi e disimpegni;
4. le superfici adibite a parcheggi ed i relativi spazi di manovra in sottosuolo, o in soprasuolo qualora non superino il 30% della SLP esistente o in progetto;
5. le superfici afferenti i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici;
6. nei soli interventi residenziali i vani scala di uso comune a due o più unità abitative ed i vani corsa degli impianti di sollevamento e diretti al superamento delle barriere architettoniche, fino a un massimo, in ciascun piano, del 15% della superficie coperta negli interventi di nuovo impianto e di sostituzione edilizia; negli interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica limitatamente alle parti di nuova costruzione.
- 6bis. negli edifici destinati ad attività economiche i vani scala ed i vani corsa degli impianti di sollevamento e diretti al superamento delle barriere architettoniche.
- 6ter. nelle singole unità abitative la superficie del vano scala e ascensore per i piani ulteriori a quello sul quale tale superficie presenta la maggiore estensione;
7. i soppalchi destinati esclusivamente a deposito, purché non siano interni a unità abitative;
8. nei soli interventi residenziali, gli atri e gli androni di uso comune al piano terreno.

11) Superficie coperta (mq.) (S.C.):

L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle superfici portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (cornicioni, pensiline, ecc.). Le strutture realizzate esclusivamente per sostenere i pannelli solari, purché prive di altre sottostanti coperture, non vengono conteggiate nella S.C. e possono essere realizzate su tutte le aree private e sui parcheggi pubblici, purché non ne venga pregiudicata la fruibilità.

12) Rapporto di copertura (%) (R.C.):

L'incidenza percentuale della Superficie Coperta S.C. rispetto alla Superficie Fondiaria netta (S.F.N.).

13) Verde privato:

Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato o giardino, con presenza di alberature o arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse secondo le prescrizioni della presente Normativa purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione

del manto verde di spessore non inferiore a cm. 50. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'areazione non devono essere scomputati dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terreno di almeno cm. 50.

14) Parcheggio privato:

si intendono gli spazi da destinare alla sosta in sopra- o in sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.

15) Altezza delle fronti dei fabbricati (ml.) (H)

E' misurata per ciascuna fronte a partire dal livello medio degli spazi perimetrali immediatamente adiacenti (marciapiedi, cortili o terreno sistemato) quale risultante esattamente dagli elaborati di progetto presentati in sede di richiesta di concessione edilizia, fino alla quota più elevata tra quella media di intradosso del solaio sull'ultimo piano abitabile/agibile e quella di imposta del tetto, intesa come linea orizzontale di intersezione tra l'intradosso della falda e la facciata. Le altezze ammissibili sono computate in base a quanto specificato nelle tavole o schede normative di zona. I volumi dei locali destinati all'installazione di impianti ed i corpi scala sono esclusi dal computo delle altezze. Per i corpi di fabbrica con copertura a capanna o similare l'altezza è comunque calcolata con riferimento all'imposta delle falde e non alla sommità del frontespizio, sempre che il sottotetto non sia abitabile, nel qual caso ci si deve riferire all'altezza media dell'intradosso. La pendenza massima ammessa per il terreno naturale di raccordo tra le aree libere ed il perimetro dell'edificio è del 10%, e in ogni caso il piano del terreno non può essere innalzato più di m 1 rispetto alla quota originaria. Eventuali casi non riconducibili alle definizioni della presente norma devono essere valutati dalla Commissione Edilizia con riguardo alle motivazioni compositive che abbiano determinato la progettazione di coperture particolari.

16) Volumetria (mc.) (V)

Cubatura ricavata moltiplicando la S.L.P. per le relative altezze interpiano e assumendo come altezza dell'ultimo piano quella media dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature.

17) Filo stradale (C.S.):

Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.

18) Filo edilizio o allineamento:

Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

19) Distanza dal filo stradale e dal filo edilizio (ml.) (D.S.)

Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni, balconi e bow-windows.

20) Distanza dai confini privati (ml.) (D.C.)

Distanza dell'edificio dai confini privati, misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi o aperti, con l'esclusione di fregi, cornicioni o balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a m.1,50. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.

21) Distanza tra fabbricati (ml.) (D.F.):

Distanza tra le pareti degli edifici, o in loro mancanza tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con esclusione di fregi, cornicioni o balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a

m.1,50. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.

22) Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.):

Distanza tra pareti finestrate, ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

23) Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) (I.T.):

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

24) Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq) (I.F.):

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) interessata dall'intervento.

25) Indice di superficie abitativa :

Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio è stabilito pari a 30 mq/ab convenzionalmente corrispondente a 90 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale delle aree di nuovo impianto.

26) Area di pertinenza delle costruzioni:

Superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree su cui insistono edifici già esistenti, ai fini del calcolo della capacità edificatoria si fa riferimento alla situazione risultante all'atto del rilascio della concessione relativa all'edificio esistente.

27) :Basso fabbricato:

Costruzione fuori terra per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

- l'altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana non sia superiore a m 3,00,
- l'altezza massima al punto più alto del tetto non sia superiore a m 4,50,
- le coperture piane siano sempre adeguatamente lastricate e adibite a terrazzo,
- la tipologia costruttiva (ivi compresa la pendenza delle falde) sia coerente al contesto.

28) Parametri di trasformazione:

Si articolano in:

Parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria e territoriale
- b) indice di edificabilità territoriale e fondiaria
- c) indice medio di superficie abitativa
- d) destinazioni d'uso
- e) dotazioni di servizi prevista dal Piano

Parametri edilizi:

- a) rapporto di copertura
- b) dotazione di aree di verde privato
- c) dotazione di superficie a parcheggio privato
- d) altezza dei fabbricati
- e) numero dei piani consentito
- f) distanza dai confini privati
- g) distanza fra fabbricati

h) distanza dal filo stradale e dal filo edilizio

i) spessore del corpo di fabbrica

29) Utilizzazione edificatoria (S.L.P.):

Prodotto fra l'indice di edificabilità fondiaria o territoriale e la superficie dell'area o dell'ambito relativi.

30) Pertinenza storica:

Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale il disegno del suolo ed i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio medesimo.

31) Altezze dei piani terreni dei fabbricati esistenti:

All'interno delle perimetrazioni dell'Insediamento Centrale Storico e dei Nuclei Frazionali e delle Borgate, sono considerati agibili ed abitabili, in deroga alla normativa vigente, i locali siti al piano terreno degli edifici esistenti, purché dotati di vespaio.

32) Altezze interne dei locali di lavoro:

Nei luoghi di lavoro l'altezza interna dei locali non può essere inferiore a m 3,00, con la sola eccezione degli uffici, per i quali è ammessa un'altezza minima di m 2,70.

1.3. DESTINAZIONI D'USO.

Sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 10 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone o aree normative, si individuano come segue:

1. Residenza

Residenze di civile abitazione, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte ecc.) e di uso comune.

2. Attività turistico ricettive

2.1. alberghi, residenze turistico alberghiere, con le destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio, strutture convegno/congressuali, campeggi privati.

3. Attività produttive

3.1. attività industriali e artigianato di produzione e servizio

3.2. depositi al coperto o all'aperto

3.3. deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione

3.4. attività di frantumazione degli inerti

3.5. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenze custode e/o titolare ed uffici.

3.6. vendita al dettaglio e all'ingrosso di prodotti propri dell'azienda.

3.7. le residenze del proprietario e del custode sono ammesse in numero di una per ciascuno per ogni unità produttiva per una superficie massima di 150 mq, salva la possibilità di eccedere tale limite recuperando all'uso abitativo il sottotetto delle unità residenziali esistenti.

4. Attività commerciali

4.1. attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, quali ad esempio acconciatori, estetisti, sarti, rilegatori, ecc, che non

arrechino molestia al contesto insediativo con rumori o emissioni nocive in atmosfera;

4.2. attività per il commercio all'ingrosso.

5. Attività terziarie

5.1. uffici pubblici e privati;

5.1.1. studi professionali;

5.1.2. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.

5.1.3. attività per il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto

5.1.4. attività associative e culturali

5.1.5. attività per lo spettacolo

5.2. sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse le destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare e commercio, le cui superfici sono calcolate secondo quanto stabilito per le aree produttive di cui al punto 3).

6. Attività espositive, congressuali e fieristiche

attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

7. Attività di servizio

- attrezzature scolastiche fino all'obbligo

- istruzione superiore

- attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, centri di ospitalità, centri civici e sedi amministrative, sedi per l'associazionismo, attrezzature culturali e per il culto;

- attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinematografi ecc.;

- attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, annonarie ecc.);

- attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);

- giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, anche attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti mantenuti all'uso agricolo; attrezzature sportive al coperto ed all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

- verde territoriale (Parco Agrofluviale del Torrente Orco);

- area Protezione Civile

- spazi attrezzati per campeggi pubblici.

- cimiteri;

- servizi tecnici per l'igiene urbana;

- aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive...);

- parcheggi;

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi.

8. Centri di ricerca

Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode, uffici e servizi di supporto le cui superfici sono calcolate secondo quanto stabilito per le aree produttive di cui al punto 3)

9. Autorimesse e parcheggi

Autorimesse e parcheggi privati.

10. Attività agricole

Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.

1. 4. TIPI DI INTERVENTO

a) MANUTENZIONE ORDINARIA.

Consiste in generale nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e nelle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali o modificazioni alle strutture edilizie.

Per quanto concerne l'insediamento centrale storico le opere di manutenzione ordinaria sono ulteriormente specificate al capitolo 2.7.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- Il ripassamento o riordino del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura, la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi, la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modificazioni estetiche, la coibentazione del manto di copertura.
- La pulizia di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti, la riparazione ed il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione o il rifacimento di pavimentazioni interne ed esterne (cortili, terrazzi) purché per le pavimentazioni esterne vengano impiegati materiali aventi le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.
- La riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento delle geometrie originarie.
- La sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri manufatti identici agli esistenti.
- La sostituzione di serramenti interni.
- La tinteggiatura di facciate verso cortili chiusi interni.
- La posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni.
- La realizzazione o il rifacimento delle reti o degli apparecchi relativi agli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc. utilizzando locali già a tali impianti destinati, senza modificare superfici e aperture.
- Rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti in facciata.

Per gli immobili destinati ad attività industriali ed artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi finalizzati ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempreché tali interventi non interessino le parti strutturali dell'edificio, non ne mutino i caratteri e non comportino aumenti della superficie. In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

1 - costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinate apparecchiature o sistemi, quali:

- cabine per trasformatori o interruttori elettrici;
- cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;

- cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- 2. - sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3. - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi e combustibili e relative opere;
- 4. - installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici o composti;
- 5. - attraversamenti delle strade interne con tubazioni di processo e servizi, sostegni in metallo o c.a.
- 6. - trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognarie aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 7. - basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- 8.- separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete oppure in muratura;
- 9. - attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- 10. - attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Consiste nelle opere necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare o integrare servizi igienico-sanitari e impianti tecnici, sempre che non avvengano alterazioni di volumi e superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazioni d'uso.

Per quanto concerne l'insediamento centrale storico le opere di manutenzione straordinaria sono ulteriormente specificate al capitolo 2.8.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere:

- La modificazione di facciate senza alterazione dei valori estetici e dei caratteri architettonici per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modificazione di aperture già esistenti.
- La formazione di intercapedini interrato.
- La realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici,
- La chiusura con vetrate dei piani aperti al piano terreno, purché rimangano di uso comune, senza che siano ricavati locali ad uso permanente e a deposito.
- La costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne.
- La tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le fronti verso cortili chiusi interni.
- La sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente.
- La costruzione di solai di copertura in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate.
- La realizzazione di manufatti di pertinenza di edifici esistenti quali scalette o rampe esterne, elementi decorativi o di arredo, pergolati, pensiline di riparo delle aperture.
- L'installazione e l'integrazione di impianti tecnologici e di servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi anche se comportano modifiche delle aperture sulle fronti esterne ed interne.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale o agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa di tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche esternamente all'edificio. Per gli immobili destinati ad attività industriali ed artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali garitte e chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate,
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi.

c) RESTAURO. RISANAMENTO CONSERVATIVO

Consistono negli interventi volti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Per quanto concerne l'insediamento centrale storico, i nuclei frazionali e le borgate e gli edifici con caratteri architettonici significativi nell'intero territorio comunale, le opere di restauro e di risanamento conservativo sono ulteriormente specificate ai capitoli 2.9. e 2.10.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Sono compresi gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di S.L.P., al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio medesimo con le destinazioni d'uso in progetto.

Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili, purché almeno 2/3 della S.L.P. complessiva vengano conservati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, limitatamente a quelli relativi alle lettere a), b), d), e), di cui all'Art. 1.2 punto 28) ed urbanistici della zona normativa di appartenenza.

Comprendono altresì le modificazioni interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) che comportano aumenti della S.L.P., purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.

e) SOSTITUZIONE EDILIZIA

Consiste negli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione.

La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire unicamente entro i limiti della S.L.P. e dei parametri edilizi e urbanistici della zona normativa del presente Piano.

f) NUOVO IMPIANTO

Consiste negli interventi disciplinati con appositi indici, parametri e indicazioni tipologiche specifiche.

Nella zona dell'Insediamento Centrale Storico e per tutti gli edifici che caratterizzano il tessuto storico nell'intero territorio comunale individuati e perimetrati nella cartografia di Piano B.3.1 e B.3.2 le presenti definizioni non valgono. I soli tipi di intervento ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione; le relative definizioni sono specificate in dettaglio agli Articoli 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13 della presente Normativa di Attuazione.

g) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, senza contestuali opere di riedificazione.

La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.

Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

2. INSEDIAMENTO CENTRALE STORICO

2.1. FINALITA'

La presente variante Generale di Piano persegue le finalità di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, eliminando le condizioni di insalubrità e di degrado, evidenziando al tempo stesso gli elementi caratterizzanti e costituenti l'impianto edilizio ed urbano originari.

La riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'Insedimento Centrale Storico prevede pertanto la valorizzazione, la tutela ed il recupero :

- delle tipologie insediative, delle vie e dei percorsi storici;
- degli elementi che costituiscono la matrice degli aggregati urbani;
- degli elementi che costituiscono gli spazi di socializzazione quali piazze, parchi e giardini pubblici, spazi attrezzati.

A tal fine vengono privilegiate le destinazioni d'uso compatibili con l'impianto tipologico originario, cioè le destinazioni residenziali, commerciali, artigianali e per i servizi legati alla residenza, alle attività commerciali e di pubblica utilità.

Sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso ex Art. 1.3 delle presenti Norme di Attuazione: 1, 2.1. , 4.1. (secondo i disposti del Tit. 14 delle NUEA), 5, 6, 7, 9.

L'attuale stato di compromissione e di obsolescenza del centro urbano impone dunque che si realizzino i seguenti obiettivi:

- eliminare progressivamente il degrado edilizio
- contrastare l'abbandono degli usi abitativi
- incrementare gli usi commerciali
- integrare i servizi pubblici
- accrescere la dotazione di parcheggi e di verde pubblico
- rinnovare l'arredo urbano.

2.2. PERIMETRAZIONE

L' "Insedimento Centrale Storico"(I.C.S.) è perimetrato nelle tavole di Piano B.3.2, C.2, C.3, C.4 in scala 1/1250, 1/5.000, 1/2.000, coincide con lo sviluppo urbanistico esistente al 1860, attestato dal Catasto Rabbini (Archivio di Stato di Torino), e corrisponde alla tipologia costruttiva a muratura portante tradizionale ed alla tipologia urbana dei cortili chiusi (che si differenziano dall'edilizia contemporanea con impiego del conglomerato cementizio armato con struttura a gabbia o a scheletro, e dagli isolati aperti a blocchi isolati). Pertanto la definizione discende in primo luogo dai caratteri tipologici strutturali ed urbanistici, oltre che dai caratteri storici/architettonici.

L'intero insediamento centrale storico, così come definito dal presente articolo, è vincolato ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77.

L'I.C.S. comprende perciò l'area omogenea occupata dal "borgo nuovo" medievale murato, (comprendente al suo interno il "borgo vecchio" delimitato da Via Grisoglio e Via Monte Grappa (e già denominato "centro storico" nel P.R.G.C. precedente) e dalla espansione urbana corrispondente alla prima fase dello sviluppo industriale ottocentesco; tale insediamento è

classificato di categoria A secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'Art. 27 e segg. della L.n.457/78.

2.3. AMBITI STORICI URBANI OMOGENEI ED UNITARI

Nell'I.C.S., sulla base dell'indagine preliminare alla redazione della presente Variante Generale di Piano, e in ottemperanza all'Art. 24 della L.R. n. 56/77, vengono individuati i seguenti Ambiti Storici Unitari:

1) Ambiti delle allee ottocentesche che occupano le fasce di rispetto della cortina muraria tardomedievale e delle prime espansioni ottocentesche, e loro prolungamenti previsti dai Piani di Ornato:

- Corso Torino e Corso Indipendenza compreso tra Via Vallero (ingresso ex Cotonificio Vallesusa) e Viale Berrone
- Corso Italia
- Viale Berrone, Via Meaglia e Via Monte Grappa;

2) Ambiti della Ripa fluviale:

- isolato compreso tra Vicolo San Michele - Via Fiume - Via Toesca- parcheggi pubblici di Corso Italia - Via Meaglia, al cui interno sono localizzati il Castello dei Valperga, la Casa di Riposo San Giuseppe, l'Oratorio di San Michele;

3) Ambito di Via Ivrea:

con gli isolati compresi tra le Vie Palma di Cesnola e Montebello e le Vie Viano e Ospedale, e gli spazi di relazione formati dalla Piazza Garibaldi, Piazza Litisetto e Piazza Sacchi;

4) Ambito degli isolati settentrionali delimitati da Corso Italia, comprendenti lo spazio barocco di Piazza San Giacomo;

5) Ambito degli isolati meridionali delimitati da Viale Berrone, comprendenti il primitivo insediamento del Borgo Vecchio adiacente al castello dei Valperga;

6) Ambito nord/est di Corso Italia e Corso Indipendenza, comprendente i complessi di Casa Maspes e di Villa Vallero ed i relativi giardini storici;

7) Ambito nord/ovest di Corso Indipendenza e Via San Francesco, comprendente i complessi di San Francesco e di Palazzo Recrosio;

8) Ambito dell'ampliamento ottocentesco di Corso Torino, da Viale Berrone alla Stazione della Ferrovia, comprendente gli isolati relativi;

9) Complesso del Parco e del Castello di Malgrà;

In tali ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 L.R.n.56/77 è fatto divieto di alterare i caratteri storici e ambientali della trama viaria e del patrimonio edilizio esistente ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale o di interesse documentario.

2.4. PIANI DI ARREDO URBANO E DEL COLORE

La Variante di Piano, per quanto non definito dalle presenti Norme di Attuazione, con riferimento all' art. 24 L.R.n.56/77, al 3° comma Art. 13 della L.R.n.20/89 ed alla L.n.35/1995, vincola il recupero integrale degli spazi urbani e del sistema viario storico, sito entro il perimetro dell'I.C.S., alla formazione di un Piano dell'Arredo Urbano e del Colore, articolato secondo gli ambiti omogenei di cui all'articolo precedente, e costituente a tutti gli effetti uno strumento urbanistico esecutivo.

Tale Piano deve prevedere adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano e del verde pubblico, e la disciplina delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di iniziativa pubblica e privata, secondo le prescrizioni dell'art. 13 della L. R. n. 56/77.

Vengono individuate quali componenti dell'arredo urbano pubblico:

numeri civici, toponomastica urbana e segnaletica stradale, tabelloni pubblici per manifesti e avvisi, cassette postali pubbliche, cestini porta rifiuti, pavimentazioni stradali, marciapiedi, muri di sostegno e recinzioni pubbliche, barriere di sicurezza, fioriere e dissuasori di sosta e direzione, apparecchi di illuminazione e pali di sostegno, cabine di trasformazione ENEL e pali aerei, linee e cabine telefoniche, centraline telefoniche, semaforiche, di segnalazione e di allarme, chiusini, apparecchi di controllo e manovra di servizi interrati e aerei, orologi pubblici, fontane e fontanelle, servizi igienici pubblici, panchine e sedili, pensiline di attesa e chioschi pubblici, verde stradale.

La normativa del Piano si articolerà, in linea di massima, secondo le seguenti categorie di arredi privati:

1) Arredi commerciali:

vetrine e serrande, insegne, cartelli, targhe, segnaletica privata, icone pubblicitarie murali o a struttura autoportante, oggetti pubblicitari, coperture e pensiline aggettanti, tende e teloni parasole, ombrelloni, arredi mobili per esposizione di merci, vetrine e bacheche mobili, supporti, ganci, spalliere, dehors, fioriere e dissuasori di sosta e direzione, chioschi per la vendita di merci o annessi ai dehors, verande.

2) Arredi residenziali:

numeri civici, cassette postali, recinzioni, cancellate, segnaletica privata, lapidi, targhe commemorative, pitture murali decorative, tende parasole, marciapiedi e pavimentazioni di porticati soggetti ad uso pubblico, manutenzione delle pertinenze, giardini recenti e di nuova formazione, giardini storici.

3) Manutenzione delle facciate:

interventi parziali, murature in pietra a vista, demolizione di intonaci con emergenza di paramenti antichi, risarcimento di intonaci, tinteggiature e verniciature, infissi ed opere in ferro, rivestimenti di facciate, manutenzione delle coperture.

4) Normativa prestazionale del colore per le tinteggiature.

5) Norme procedurali:

domanda di autorizzazione o concessione per opere di manutenzione delle facciate e di arredo urbano delle pertinenze, sopralluoghi, istruttoria.

6) Repertorio di modelli progettuali di arredo privato e pubblico.

2.5. CATEGORIE DI BENI CULTURALI/AMBIENTALI. INTERVENTI AMMESSI

Le categorie generali:

- immobili aventi carattere storico-artistico e/o ambientale (Art. 24 L.U.R. n.56/77 punto 1)

- immobili aventi valore storico-documentario in rapporto all'impianto della trama urbanistica ed alla tipologia edilizia (Art. 24 L.R. n.56/77 punto 2)
sono individuate ed ulteriormente specificate nella carta B.3.2 in scala 1/1.250, che rappresenta una sintesi dell'indagine preliminare, fa parte integrante della presente Variante di Piano, e distingue i beni culturali/ambientali presenti secondo le seguenti categorie:

- 1) Edifici di impianto medievale con persistenza della matrice tipologica e con emergenza di paramenti medievali lapidei in pietra a vista, castelli e loro pertinenze;
- 2) Edifici vincolati con riferimento al D.Lgs. 22.01.04 n. 42: edifici e complessi religiosi, ambiti barocchi delle chiese, complessi aulici delle residenze signorili con i relativi spazi di relazione privati, cortili e giardini storici, asili, ospedali. Altri edifici pubblici o religiosi di edificazione anteriore a 50 anni (D.Lgs. 22.01.04 n. 42) con relativi spazi di relazione pubblici, piazze ed allee alberate.
- 3) Emergenze architettoniche ottocentesche e del primo Novecento: residenze signorili dei secoli XIX-XX con incisiva presenza del sistema di rappresentanza, ville e palazzine urbane e suburbane; opifici speciali (essiccatoi per canapa, molini, forni pubblici ecc.)
- 4) Complessi tipologici unitari di valore storico-documentario;
- 5) Tessuti minori ottocenteschi e del primo Novecento di interesse documentario;
- 6) Edilizia recente (1920/1990), con struttura in calcestruzzo armato.

Ai fini della tutela dei caratteri storico/artistici ed ambientali (Art. 24 L.R. n.56/77 punto 1) ed all'interno degli ambiti storici prima elencati, devono essere rispettati i seguenti principi e prescrizioni:

a) Gli edifici e le aree vincolate dal D.Lgs. 22.01.04 n. 42 e art.24 L.Reg.n.56/77 individuati come tali in cartografia e ai punti 1) 2) 3), per i quali la tutela è prioritaria ed assoluta, sono soggetti unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, a restauro e risanamento conservativo, come disposto dai 4° e 5° comma del citato art. 24 L.R.n. 56/77. Le aree libere pertinenti a cortile e a giardino di elevato valore ambientale individuate all'interno degli isolati con vincolo a verde privato devono restare inedificate, e devono essere oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo.

b) Gli edifici e i relativi cortili e giardini di pertinenza individuati ai punti 4) e 5) e definiti in cartografia come complessi, unitari di valore storico-documentario ed i tessuti minori ottocenteschi e del primo Novecento di valore storico documentario, sono soggetti unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definiti ai successivi artt. 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11. ;

c) In assenza degli Strumenti Urbanistici Esecutivi ed in attesa della loro approvazione, e in ottemperanza all'art. 24 L.R.n.56/77, gli edifici di valore storico e documentario, le parti di tessuto urbano, gli edifici di più recente edificazione e gli edifici privi di carattere storico, artistico e/o documentario sono suscettibili solo di interventi atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio. Per tali edifici è consentita la ristrutturazione edilizia secondo le specificazioni contenute nell'art. 2.11 della presente Normativa. In ogni caso non sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi medesimi, di iniziativa pubblica e nei limiti consentiti dall'art. 24 e dagli artt.32-47, Titolo V della L.U.R.n.56/77; tali strumenti dovranno comunque riguardare ambiti di intervento urbanisticamente significativi e di carattere omogeneo ed essere riferiti a contesti edificati che presentino unitarietà tipologica ed unico momento costruttivo e dovranno

comprendere edifici principali, cortili ed edifici accessori nonché le aree di pertinenza che necessitano di riorganizzazione funzionale.

d) All'interno del perimetro dell'Insediamento Centrale Storico non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

e) E' vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati di pregio storico-documentario o di tipologia costruttiva tradizionale.

2.6. RISARCIMENTO DI INTONACI, TUTELA DEI PARAMENTI MURARI IN PIETRA E LATERIZIO A VISTA

Per ogni tipo di intervento da effettuarsi nel centro urbano, per quanto concerne gli intonaci ed i paramenti murari presenti verso via e nei cortili interni, fin quando non sarà approvato il Piano dell'Arredo Urbano e del Colore, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) E' fatto divieto di procedere all'intonacatura di edifici, muri di recinzione e di sostegno che presentano paramenti murari in pietra o laterizi concepiti per rimanere "a vista".

b) Le integrazioni e la ripassatura dei giunti saranno limitate alle parti dove l'opera è strettamente indispensabile, al fine di impedire il degrado; i giunti in particolare verranno opportunamente stilati in profondità e non si dovranno ricoprire gli elementi lapidei o laterizi in corrispondenza dei bordi.

c) Per gli edifici compresi nelle categorie 1), 2), 3) 4) e 5) le lacune di intonaco in malta di calce dovranno essere reintegrate mediante rappezzi eseguiti con malta di calce idraulica o a base di cemento bianco. In ogni caso non si consente la perfetta regolarizzazione degli intonaci che presentano superfici difformi, con esiti che facciano apparire il paramento come fosse stato eseguito in tempi recenti. Non è consentito l'impiego di malte di cemento Portland.

d) Non sono ammessi, all'interno del centro urbano, intonaci ruvidi del tipo "rustico" lavorati, graffiati, colati, a goccia, bucciati, e in generale a granulometria variabile.

e) All'interno del centro urbano e nelle strutture edilizie di antica edificazione, nel caso in cui gli intonaci appaiano staccati dal supporto e debbano essere demoliti, si procederà a rimuoverli con le necessarie cautele, specie in corrispondenza dei piani terreni e delle eventuali slegature, soluzioni di continuità ed irregolarità, al fine di identificare eventuali paramenti a vista preesistenti, portali, spalle di aperture e decorazioni tardomedievali da rimettere in luce, dovendosi presumere che tali elementi murari risalgano alla fondazione del borgo nuovo di Rivarolo.

Modelli di confronto per i paramenti murari che la normativa intende tutelare e valorizzare sono presenti presso il Castello di Malgrà, la Biblioteca Civica, la "Casa del Forno" in Via Palma di Cesnola al numero 5, il muro di recinzione di Via Montebello ed il muro di recinzione di Via Grisoglio.

f) Nel caso di edifici non classificati nelle categorie 1) 2) 3) che rivelino, all'atto della demolizione degli intonaci ammalorati e non recuperabili, tracce di decorazioni o di paramenti di interesse storico-artistico-documentario, e in tutti i casi in cui affiorassero paramenti medievali con pietrame a vista, l'autorizzazione o la concessione potranno essere revocate, al fine di emanare un nuovo provvedimento che tuteli quanto è venuto in luce; a tale scopo il Sindaco avrà la facoltà di imporre con specifica ordinanza la temporanea sospensione dei lavori e la redazione di un programma di restauro e di valorizzazione esteso ad alcune porzioni del paramento medesimo, che non pregiudichi la composizione complessiva della facciata.

g) Nel caso di edifici ristrutturati nei secoli passati o comunque costruiti con muratura portante

anteriormente al Novecento, i progettisti dovranno procedere ad effettuare un preventivo accertamento mediante alcuni saggi di scrostamento dei paramenti murari, documentando e relazionando in sede di progetto sui risultati ottenuti e chiedendo che venga effettuato un sopralluogo per opera dei tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale o di esperti espressamente delegati, qualora emergano elementi di rilevanza storica o artistica, comprese le tessiture medievali dei paramenti murari destinate in origine a rimanere a vista e successivamente intonacate.

h) non è consentita la chiusura o la demolizione dei muri d'ambito accostati ai muri della proprietà adiacente, e formanti intercapedini per lo scolo delle acque meteoriche, denominati "rittane" o "riane", costituendo le stesse elementi costruttivi tipici dell'epoca di fondazione del Borgo.

Gli interventi di manutenzione o ristrutturazione da effettuarsi presso le murature dove sono stati osservati affioramenti di paramenti murari tardomedievali e nei 37 casi elencati nella Relazione Preliminare alla presente Variante di Piano, saranno finalizzati alla valorizzazione ed al restauro dei documenti materiali medesimi, in quanto relativi alla fondazione del Borgo di Rivarolo, previo accertamento di altre emergenze eventualmente esistenti presso le murature circostanti, da documentare nella richiesta di autorizzazione e concessione edilizia.

I tratti murari tardomedievali sono descritti nella Relazione di PRG a titolo illustrativo e annotati nelle tavole relative all'ICS con indicazioni grafiche a carattere segnaletico e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione dei singoli interventi edilizi, sulla base di accurati rilievi e sondaggi che documentino le effettive caratteristiche della muratura, individuando con precisione i paramenti da sottoporre a tutela, senza che una loro eventuale diversa estensione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica. L'accertamento di cui sopra, formalizzato con perizia tecnica asseverata redatta da professionista competente in storia dell'architettura, è altresì sottoposto al parere della Commissione Edilizia Comunale.

2.7. TIPI DI INTERVENTO: MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici e consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e nelle opere necessarie ad integrare gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la suddivisione e la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture dell'organismo edilizio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono inoltre finalizzati al mantenimento ed al ripristino dei caratteri originari e verranno ulteriormente definiti e normati dal Piano dell'Arredo Urbano e del Colore che verrà predisposto secondo le prescrizioni e le indicazioni di metodo contenute nell'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione.

Per le opere di manutenzione ordinaria di seguito elencate non sono richieste né autorizzazione né concessione, purché non modifichino in alcun modo i caratteri storici, architettonici e tipologici degli edifici e delle relative pertinenze e vengano impiegati materiali identici o coerenti con i caratteri medesimi.

Per quanto concerne le fronti su via e verso cortile, le parti comuni del sistema distributivo orizzontale e verticale, gli interni dei corpi di fabbrica, le recinzioni e pavimentazioni di cortili e giardini interni, rientrano nelle opere di manutenzione ordinaria:

a) la sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri eguali per forma, colore, materiale di

quelli tradizionali storici;

- b) la riparazione e parziale sostituzione delle finiture dei balconi e delle ringhiere esterni e delle parti comuni interne con elementi eguali per forma, colore, materiale;
- c) la pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate con materiali destinati a rimanere a vista (pietre, laterizi) sui prospetti esterni e presso le parti comuni interne, con utilizzo di tecniche che non alterino i caratteri di tali materiali. In ogni caso non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- d) il ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti con altri eguali ai precedenti, nel caso in cui sia verificata l'inesistenza di affioramenti di paramenti tardomedievali di cui all'Art. 6;
- e) il ripristino parziale della tinteggiatura delle parti esterne e delle parti comuni interne destinate ad essere periodicamente ritinteggiate e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa ecc.) con tecniche e materiali analoghi ai precedenti e coerenti con quelli originari;
- f) la sostituzione degli elementi di lattoneria per il convogliamento delle acque meteoriche (canaline, faldali, gronde, pluviali); i nuovi elementi devono essere analoghi ai precedenti per forme e materiali o comunque coerenti con quelli originari, con esclusione dei materiali plastici, pvc ecc.. Per gli edifici delle categorie 1), 2), 3) la lattonerie deve essere in rame;
- g) l'installazione, la riparazione e l'adeguamento di reti ed impianti con soluzioni congruenti con i caratteri originari dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, dovranno essere occultati o collocati con soluzioni che non interferiscano con la composizione dei prospetti e degli interni comuni;
- h) la riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria delle coperture e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di comignoli. Il manto di copertura di integrazione deve essere dello stesso materiale e possedere la stessa geometria dei precedenti, se coerente con i caratteri originari.
- i) In caso di ricostruzione degli impianti di ascensori interni all'edificio devono essere conservate, ove possibile, le cabine e le strutture metalliche messe in opera prima del 1940;
- l) la riparazione, consolidamento, rifacimento delle finiture interne agli edifici per le parti comuni e le parti di proprietà (pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni ecc.) da effettuarsi nel rispetto dei caratteri storici degli ambienti, con il mantenimento e la reintegrazione degli elementi di pregio e decorati, l'asportazione delle aggiunte non coerenti.

2.8. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria (di cui alla Circ. Reg. 5/URB/84) sono finalizzati al rinnovo integrale degli elementi di finitura degli edifici (intonaci, rivestimenti, infissi, manto di copertura ecc.) che non coinvolgono la configurazione strutturale e morfologica dei fabbricati, senza modificazioni dei caratteri tipologici, storici o documentari dei prospetti, dell'apparato decorativo e dell'impianto edilizio, e con esclusione della realizzazione di nuove aperture esterne.

Consistono inoltre nelle opere necessarie per rinnovare e sostituire parti limitate anche strutturali degli edifici, purché i rifacimenti relativi agli elementi interni ed esterni, verticali ed orizzontali, riguardino unicamente la riparazione di elementi strutturali degradati, che dovranno essere oggetto di una esauriente documentazione in sede di progetto.

Rientrano ancora nella manutenzione straordinaria le opere necessarie per realizzare o integrare ed adeguare i servizi igienici sanitari e gli impianti tecnici, purché non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano infine nella manutenzione straordinaria il ripristino degli elementi costruttivi originari (ad esempio; sostituzione delle coperture in tegole marsigliesi o cementizie, lamiere, materiali plastici ecc.) con coppi laterizi; dei serramenti metallici con infissi in legno; dei rivestimenti ceramici con intonaci a calce idraulica ecc.) con eliminazione di parti recenti ed incongrue, la reintegrazione di parti mancanti o asportate o irrimediabilmente deteriorate.

Sono pertanto inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, gli interventi elencati di seguito relativi alle fronti su via e verso cortile, alle parti comuni del sistema distributivo orizzontale e verticale, agli interni dei corpi di fabbrica, recinzioni e pavimentazioni di cortili e giardini interni, purché non modificchino i caratteri storici, documentari, architettonici e tipologici degli edifici e delle relative pertinenze e vengano impiegati materiali identici o coerenti con i caratteri medesimi:

- a) il consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. Il rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora lesionate e non più recuperabili, purché non siano relative a paramenti murari di cui all'art. 2.6, nel qual caso si dovrà procedere al restauro o al loro risanamento conservativo secondo le disposizioni di cui allo stesso art. 2.6. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi facenti parte della costruzione originaria;
- b) la riparazione ed il rinforzo di elementi non strutturali e delle finiture;
- c) l'asportazione di elementi aggiunti, volumi e manufatti incongrui rispetto ai caratteri medesimi; la eliminazione delle aperture aggiunte, verande sui balconi e terrazzi, tettoie e bassi fabbricati di costruzione recente;
- d) la reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione degli elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo; gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere realizzati con gli stessi materiali, conformazione, aspetto superficiale dei precedenti, se coerenti con la concezione iniziale dell'edificio o delle sue trasformazioni di valore documentario;
- e) sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti;
- f) sostituzione delle lastre e modiglioni in pietra dei balconi con elementi dello stesso materiale e disegno;
- g) sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni di accesso privi di valore storico/artistico con altri di forma, colore e materiali coerenti con i caratteri e la composizione dell'edificio;
- h) modificazioni di modesta entità nelle fronti al piano terreno al fine di ricavare nuove vetrine e bacheche commerciali;
- i) eliminazione presso le vetrine di rivestimenti lapidei marmorei o di altri materiali incongrui e ripristino degli intonaci, elementi lapidei originari;
- l) ripristino di bacheche commerciali di valore storico/artistico, in particolare se facenti parte di un disegno unitario modificato nel tempo;
- m) rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 2.6;
- n) tinteggiature esterne di murature e infissi, manufatti metallici ecc.;
- o) coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti e tradizionali, con il mantenimento delle pendenze, quote di imposta e di colmo della copertura; i nuovi comignoli, sfiati e torrini di aerazione devono essere coerenti con i caratteri dell'edificio. Saranno mantenute le sequenze originarie dei comignoli medesimi;
- p) costruzione di intercapedini interrato al di sotto del suolo pubblico (mediante concessione precaria per l'uso del sottosuolo);

- q) costruzione di recinzioni e muri divisorii esterni con disegno e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e l'ambiente urbano contestuale;
- r) inserimento di elementi accessori (chiusura di scale aperte, inserimento di vetrate o bussole di separazione nel vano scale, ecc.).
- s) riapertura e reintegrazione delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzi, soffittature, soppalchi ecc. presso androni, porticati, loggiati ecc.
- t) inserimento di nuovi ascensori in vani esterni ai vani scale ed agli androni;
- u) realizzazione di volumi tecnici esterni di limitato ingombro sulla copertura per volumi tecnici;
- v) reintegrazione delle pavimentazioni di pregio e tradizionali (lastricati, selciati, acciottolati ecc. porfidi, mosaicature lapidee e laterizie, decorazioni ecc.);
- z) costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrate e volumi tecnici per impianti nel sottotetto, con ripristino degli spazi e dei materiali preesistenti nei cortili;
- z bis) demolizione e realizzazione di nuovi tavolati interni, controsoffittature, aperture e chiusure di porte nei muri portanti, realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari finalizzati ad adeguare l'interno delle unità immobiliari. Non è ammessa la demolizione di pareti portanti che caratterizzano tipologicamente gli interni, fatta eccezione per l'apertura di porte di larghezza non superiore a un metro.

Per la manutenzione degli edifici costruiti dopo il 1945 nel centro cittadino la normativa fa capo all'art. 2.14.

Per le opere di manutenzione straordinaria occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio dell'autorizzazione:

- documentazione fotografica significativa delle parti che sono oggetto di intervento e del contesto adiacente;
- relazione con esauriente illustrazione delle opere e dei materiali che si intende impiegare;

Per le categorie di beni culturali/ambientali di cui all'art. 2.5, punti 1 e 2, si deve inoltre presentare

- rilievo quotato in scala 1;100 esteso a porzioni significative dell'edificio o di parti dell'edificio nel quale si inserisce l'intervento, con evidenziazione dei caratteri e dei materiali esistenti
- per le tinteggiature l'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere la presentazione di specifici bozzetti nei quali appaiono diverse soluzioni e proposte di tinteggiatura per le facciate rivolte verso gli spazi pubblici.

2.9. RESTAURO

Si fa riferimento all'art. 13 L.R.n.56/77 comma c) ed all'art. 24 punto 1) e punto 8 b). Per gli immobili aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e compresi nelle categorie di beni culturali ambientali 1), 2), 3) di cui all'art. 2.5 della presente normativa, sono consentiti unicamente interventi di restauro.

Gli interventi di restauro di cui alla Circ. Reg. 5/URB/84 specificano ed integrano le opere di manutenzione straordinaria tanto per i caratteri architettonici quanto per il consolidamento strutturale, da effettuarsi nel rispetto i canoni costruttivi originari. Tali interventi devono possedere, nei limiti delle tecnologie esistenti, il requisito della reversibilità.

Sono rivolti a conservare e riqualificare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità

mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali e decorativi dell'organismo stesso, e nel rispetto di materiali e tecniche costruttive originarie, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Comprendono il consolidamento strutturale, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e dei corpi aggiunti deturpanti, la reintegrazione di elementi architettonici mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati con altri di disegno, forme e materiali identici o coerenti. I corpi aggiunti devono tuttavia essere oggetto di conservazione se costituiscono a loro volta documenti storici ed architettonici della vita dell'edificio.

Non rientrano nella categoria del restauro gli interventi che comportano un aumento della superficie utile calpestabile e della cubatura complessiva, con eccezione per gli spazi limitati e necessari alla installazione di impianti tecnologici.

Rientrano negli interventi di restauro le seguenti opere relative alle fronti su via e verso cortile, alle parti comuni del sistema distributivo orizzontale e verticale, agli interni dei corpi di fabbrica, recinzioni e pavimentazioni di cortili e giardini interni :

a) ripristino delle aperture originarie tamponate, riapertura di porticati e loggiati, eliminazione delle aperture aggiunte, di verande sui balconi e terrazzi, di tettoie e bassi fabbricati se non conformi ed estranei ai caratteri storici dell'edificio;

b) consolidamento, rinnovamento e rifacimento con materiali forme e tecniche congruenti di parti limitate di muratura e di elementi strutturali degradati, qualora lesionati e non più recuperabili, purché siano mantenuti i caratteri originari e non siano relative a paramenti murari di cui all'art. 2.6, nel qual caso si dovrà procedere al restauro o al loro risanamento conservativo secondo le specificazioni contenute nello stesso art. 2.6; reintegrazione e riapertura di parti del sistema distributivo comune occultato da tamponamenti, soffittature, soppalchi o destinato a negozi ecc. presso androni, porticati, loggiati ecc. Non sono ammesse la costruzione di nuove scale, le modificazioni anche parziali delle scale esistenti originarie, le alterazioni di pendenze e quote di imposta. E' consentito l'inserimento di ascensori in vani non appartenenti al sistema distributivo e qualora non vengano alterati i caratteri tipologici e decorativi.

c) restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con eliminazione delle superfetazioni deturpanti ed elementi aggiunti incongrui (pensiline, manufatti accessori ecc). Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessario il rifacimento di finiture e decorazioni perché non recuperabili, si deve intervenire con materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi aggiunti si devono differenziare dagli originari di quanto basta perché venga percepito l'intervento di restauro.

d) restauro o sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non recuperabili, con altri analoghi per colore, forme, materiali e disegno, o analoghi ai serramenti già sostituiti in passato se coerenti con gli originari.

e) ripristino delle aperture originarie nelle fronti al piano terreno. Restauro delle vetrine, bacheche commerciali dei negozi e dei portoni di accesso; loro sostituzione, qualora siano privi di valore storico/artistico e facenti parte di un disegno unitario modificato nel tempo, con altri di

forma, colore e materiali coerenti con i caratteri e la composizione dell'edificio;

f) eliminazione al piano terreno di rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui e ripristino degli intonaci, degli elementi lapidei originari e coerenti;

g) pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale di elementi concepiti per rimanere a vista, lapidei e laterizi, con tecniche adeguate. Non è consentita la tinteggiatura di tali parti.

h) ripristino e restauro, integrazione, consolidamento di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche adeguate;

i) tinteggiature esterne di murature e infissi, manufatti metallici ecc. coerenti con i caratteri dell'edificio; per gli edifici che appartengono a complessi unitari le tecniche e i colori devono rispettare la coerenza formale dei complessi medesimi;

l) coibentazione, riparazione e integrazione del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti e tradizionali; qualora venisse documentata e dimostrata la necessità di sostituire le orditure principali e secondarie, si impiegheranno gli stessi materiali, strutture e forme, con il mantenimento delle pendenze, quote di imposta e di colmo della copertura. Nuovi comignoli, sfiati e torrini di aerazione devono essere coerenti con i caratteri dell'edificio.

m) conservazione e integrazione dei manti di copertura originari (in coppi e tegole laterizie) e delle sequenze originarie di comignoli. Eliminazione o riplasmazione di superfetazioni, sopraelevazioni, sequenze di abbaini e di comignoli, geometrie incongrue sulle coperture. Eventuale ricostruzione degli abbaini preesistenti, finalizzate al ripristino della composizione originaria, congruenti per materiali, forme e dimensioni, tenuto conto del complesso di cui fa parte l'edificio. Non è ammessa l'apertura di nuovi lucernari; gli esistenti devono essere sostituiti da abbaini.

n) realizzazione di volumi tecnici esterni sulla copertura verso cortile di ingombro limitato;

o) costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche per impianti nel sottotetto o interrate al di sotto del suolo pubblico (mediante concessione precaria per l'uso del sottosuolo), con accurata e coerente progettazione degli sfiati e delle areazioni.

p) realizzazione di autorimesse interrate purché:

-i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) siano interni ai corpi di fabbrica o purché siano adottati sistemi a scomparsa sotto il piano del cortile;

-i nuovi androni carrai al piano terreno siano ricavati nei corpi secondari del fabbricato o nella recinzione;

-pavimentazione di cortili e giardini siano reintegrati ricomponendo il disegno dei marciapiedi, trottoir, chiusini ecc.

q) restauro di manufatti accessori e ornamentali, arredi e gazebi da giardino, recinzioni e muri divisorii; eventuali nuove recinzioni saranno consentite se coerenti per disegno e materiali con i caratteri dell'edificio e con l'ambiente urbano;

r) reintegrazione delle pavimentazioni delle parti comuni e dei cortili interni di pregio e

tradizionali (lastricati, selciati, acciottolati, porfidi, trottoirs, mosaicature lapidee e laterizie, decorazioni ecc.);

s) sono ammessi in misura limitata la demolizione e la realizzazione di nuovi tramezzi divisorii, l'apertura e chiusura di porte, al fine di realizzare modificazioni nella distribuzione per adeguare l'interno delle unità immobiliari previste e realizzare nuovi servizi igienici sanitari, qualora non siano pregiudicati gli spazi e le decorazioni dell'edificio. Non è ammessa la demolizione di pareti portanti che caratterizzano tipologicamente gli interni e l'architettura dell'edificio; le nuove aperture nei muri portanti saranno consentite unicamente in corrispondenza di porte tamponate o armadi a muro. In particolare dovrà essere salvaguardata la sequenza originaria degli spazi di rappresentanza ai piani terreno, all'ammezzato e al "piano nobile".

t) restauro e ripristino di elementi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi o parte di essi; reintegrazione di parti mancanti o asportate;

u) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti, conservando e restaurando le pavimentazioni originarie di pregio e le opere di finitura e le decorazioni originali negli intradossi; qualora fosse necessario e possibile realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modificazioni delle attuali quote di calpestio (max. cm. 15 più o meno).

v) installazione, riparazione e adeguamento di impianti nel rispetto dell'apparato strutturale e decorativo, con occultamento, ove possibile, delle relative reti ed accessori;

z) è consentita la realizzazione di scale interne e soppalchi esclusivamente negli ambienti di servizio e purché le opere non alterino in modo irreversibile i caratteri dell'edificio.

Per le opere di restauro occorre presentare i seguenti elaborati al fine di ottenere il rilascio della concessione:

- documentazione fotografica significativa delle parti che sono oggetto di intervento e del contesto adiacente;
- rilievo quotato in scala 1/50 esteso a porzioni significative dell'edificio o di parti dell'edificio nel quale si inserisce l'intervento, con evidenziazione dei caratteri, materiali esistenti e del contesto adiacente. E' ammesso il rilievo in scala 1/100 nel caso di trasformazioni non rilevanti, quando gli interventi riguardino parti molto estese e nel caso di interventi su edifici di nuova costruzione posteriore al 1945, con eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio per gli elementi significativi;
- sugli elaborati di rilievo devono essere segnalate le epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio, così come risultano dalla documentazione storica e dai caratteri stilistici del complesso e delle parti;
- progetto quotato in scala 1/50 o in scala appropriata con piante, prospetti e sezioni, con indicazione dei materiali che si intende impiegare;
- relazione di progetto.
- relazione storica riguardante l'edificio principale, i suoi ampliamenti, gli annessi e i manufatti complementari per l'intera superficie immobiliare.

Le opere da attuare presso gli immobili vincolati dalla L. n. 1089/39 sono sottoposte al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte; le opere da realizzare presso gli immobili individuati in base all'Art. 24 della L.n.56/77 saranno sottoposte al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali.

2.10. RISANAMENTO CONSERVATIVO

Negli interventi di risanamento conservativo sono comprese, oltre alle opere specificatamente indicate, anche quelle previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria (Artt. 2.7 e 2.8).

Sono ammessi interventi di risanamento conservativo per gli immobili aventi caratteri storico/documentari e tipologici (Art. 24 L.U.R. n.56/77 punto 2) e compresi nelle categorie di beni culturali ambientali 4), 5), 6) di cui all'Art. 2.5 della presente Normativa.

Per tali edifici o complessi di edifici ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è volto a:

- ripristinare gli elementi originari costruttivi, tipologici, decorativi degli edifici principali e dei manufatti coevi pertinenti, con demolizione delle aggiunte recenti, specie se di carattere occlusivo;
- a conservare l'impianto tipologico in rapporto ai suoi caratteri funzionali e distributivi (androni, cortile, posizione delle scale);
- alla valorizzazione, conservazione e restauro degli elementi architettonici (balconi, balconate continue verso strada e verso cortile) e degli elementi morfologici caratterizzanti (loggiati, porticati, recinzioni murarie ecc.)
- alla conservazione e restauro degli elementi architettonici isolati (edicole, fontane, cancellate, portoni)
- al ripristino dell'apparato decorativo (mensole, lesene, cornici, cornicioni ecc.) e pittorico (affreschi, decorazioni pittoriche, immagini religiose, antiche insegne ecc.)
- alla adozione di materiali appartenenti alla tradizione costruttiva pre-novecentesca (pietra, serramenti porte e portoni in legno decorati o meno, laterizi per manti di copertura, intonaci a calce idraulica, con esclusione degli intonaci in cemento portland, pavimentazioni in selciato e in acciottolato, ecc.

Sono consentiti il cambiamento della destinazione d'uso e la ristrutturazione edilizia degli interni, nei limiti specificati di seguito. Il prospetto sulle fronti viarie e verso cortile deve essere salvaguardato per quanto concerne l'ingombro geometrico, le quote dei cornicioni, le quote e le misure delle aperture, gli spazi aperti dei loggiati e dei porticati, il recupero ed il restauro dell'apparato decorativo originario, la sostituzione dei materiali impropri di rivestimento e delle opere complete e l'eventuale ripristino dei paramenti murari originari in pietra a vista.

Le aree interne destinate ai cortili ed ai giardini devono essere oggetto di specifica progettazione contestuale agli interventi sugli edifici, finalizzata, ove possibile, al ripristino dello stato prenovecentesco.

Oltre alle opere elencate ai precedenti Articoli 2.7 ed 2.8 (manutenzione ordinaria e straordinaria), rientrano negli interventi di risanamento conservativo le seguenti opere relative alle fronti su via e verso cortile, alle parti comuni del sistema distributivo orizzontale e verticale, agli interni dei corpi di fabbrica, recinzioni e pavimentazioni di cortili e giardini interni :

- a) ripristino delle aperture originarie tamponate, riapertura di porticati e loggiati, eliminazione di verande sui balconi e terrazzi;
- b) consolidamento, rinnovamento e rifacimento con materiali forme e tecniche congruenti, di parti di muratura e di elementi strutturali degradati, qualora lesionati e non più recuperabili, purchè siano mantenuti i caratteri originari e non siano relative a paramenti murari di cui all'art.

2.6, nel qual caso si dovrà procedere al restauro o al loro risanamento conservativo specificati nello stesso art. 2.6; reintegrazione e riapertura di parti del sistema distributivo comune occultato da tamponamenti, soffittature, soppalchi o destinato a negozi ecc. presso androni, porticati, loggiati ecc. Non sono ammesse la ricostruzione delle scale esistenti originarie e le alterazioni di pendenze e quote di imposta.

c) mantenimento nelle fronti degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti ed elementi aggiunti incongrui (pensiline, manufatti accessori ecc). Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessario il rifacimento di finiture e decorazioni perchè non recuperabili, si deve intervenire con materiali e tecniche originarie o ad esse affini.

d) sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non recuperabili, con altri analoghi per colore, forme, materiali e disegno;

e) ripristino delle aperture originarie nelle fronti al piano terreno. Restauro delle vetrine, bacheche commerciali dei negozi e dei portoni di accesso; loro sostituzione, qualora siano privi di valore storico/artistico e facenti parte di un disegno unitario modificato nel tempo, con altri di forma, colore e materiali coerenti con i caratteri e la composizione dell'edificio. Eventuale modificazione o apertura di nuove vetrine al piano terreno purchè coerenti e adeguate alla tipologia dell'edificio.

f) eliminazione al piano terreno di rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui e ripristino degli intonaci, degli elementi lapidei originari;

g) pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale di elementi concepiti per rimanere a vista, lapidei e laterizi, con tecniche adeguate. Non è consentita la tinteggiatura di tali parti.

h) ripristino, integrazione, consolidamento di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche adeguate, purchè siano mantenuti i caratteri originari e non siano relative a paramenti murari di cui all'art. 2.6, nel qual caso si dovrà procedere al restauro o al loro risanamento conservativo specificati nello stesso art. 2.6;

i) tinteggiature esterne di murature e infissi, manufatti metallici ecc. coerenti con i caratteri dell'edificio; per gli edifici che appartengono a complessi unitari le tecniche e i colori devono rispettare la coerenza formale dei complessi medesimi;

l) coibentazione, riparazione e integrazione del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti e tradizionali; qualora venisse documentata e dimostrata la necessità di sostituire le orditure principali e secondarie, si impiegheranno gli stessi materiali, strutture e forme, con il mantenimento delle pendenze, quote di imposta e di colmo della copertura. Nuovi comignoli, sfiati e torrini di aerazione, lucernari di dimensioni limitate devono essere coerenti con i caratteri dell'edificio.

m) integrazione e rifacimento dei manti di copertura con materiali analoghi agli originari (in coppi e tegole laterizie) Eliminazione o riplasmazione di superfetazioni, sopraelevazioni, sequenze di abbaini e di comignoli, geometrie incongrue sulle coperture, con eventuale rifacimento degli abbaini preesistenti, purchè congruenti per materiali, forme e dimensioni, tenuto conto del complesso di cui fa parte l'edificio.

- n) realizzazione di volumi tecnici esterni sulla copertura di ingombro limitato;
- o) costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche per impianti nel sottotetto o interrate al di sotto del suolo pubblico (mediante concessione precaria per l'uso del sottosuolo), con accurata e coerente progettazione degli sfiati e delle areazioni.
- p) realizzazione di autorimesse interrate purché:
- i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) siano interni ai corpi di fabbrica o purché siano adottati sistemi a scomparsa sotto il piano del cortile;
 - i nuovi androni carrai al piano terreno siano ricavati nei corpi secondari del fabbricato o nella recinzione;
 - pavimentazione dei cortili e giardini siano reintegrati ricomponendo il disegno dei marciapiedi, trottoir, chiusini ecc.
- q) restauro di manufatti accessori e ornamentali, recinzioni e muri divisorii; eventuali nuove recinzioni saranno consentite se coerenti per disegno e materiali con i caratteri dell'edificio e con l'ambiente urbano;
- r) reintegrazione delle pavimentazioni delle parti comuni e dei cortili interni di pregio e tradizionali (lastricati, selciati, acciottolati, porfidi, trottoirs, mosaicature lapidee e laterizie, decorazioni ecc.);
- s) sono ammessi la demolizione e la realizzazione di nuovi tramezzi divisorii, l'apertura e chiusura di porte, al fine di realizzare modificazioni nella distribuzione per adeguare l'interno delle unità immobiliari previste e realizzare nuovi servizi igienici sanitari, qualora non siano pregiudicati gli spazi e le decorazioni dell'edificio. Non è ammessa la demolizione di intere pareti portanti che caratterizzano tipologicamente gli interni e l'architettura dell'edificio;
- t) restauro e ripristino di elementi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi o parte di essi; reintegrazione di parti mancanti o asportate;
- u) rinforzo e rifacimento degli orizzontamenti, conservando e restaurando le pavimentazioni originarie di pregio e le opere di finitura e le decorazioni originarie negli intradossi; qualora fosse necessario e possibile realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modificazioni delle attuali quote di calpestio (max. cm. 15 più o meno).
- v) installazione, riparazione e adeguamento di impianti nel rispetto dell'apparato strutturale e decorativo, con occultamento, ove possibile, delle relative reti ed accessori;
- z) è consentita la realizzazione di scale interne e soppalchi purché le opere non alterino i caratteri dell'edificio.

I progetti di intervento di risanamento conservativo saranno sottoposti al parere della Commissione Edilizia Comunale che potrà avvalersi di tecnici e storici esperti nel settore. Per tali opere, al fine di ottenere il rilascio della concessione, occorre presentare gli stessi elaborati previsti per le opere di restauro all'Art. 2.9.

2.11. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono comprese le opere specificatamente elencate per la manutenzione ordinaria e straordinaria (Artt. 2.7 e 2.8) e per il risanamento conservativo (Art. 2.10). Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono mutare parzialmente o in modo consistente l'organismo edilizio e riguardano gli edifici rimaneggiati e privi di specifici valori architettonici ed ambientali, che conservano unicamente l'impronta tipologica e lo schema strutturale dell'edilizia prenovocentesca.

Comprendono pertanto il ripristino, la demolizione, la modificazione, la ricostruzione o l'inserimento di nuovi elementi anche strutturali ed impianti, al fine di assicurare la funzionalità e migliorare le condizioni d'uso del fabbricato. Comprendono inoltre la demolizione o la ricostruzione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili, nel caso in cui i loro caratteri siano incongrui rispetto all'edilizia storica contigua e preesistente.

Non è ammesso tuttavia mutare le destinazioni funzionali ed i caratteri morfologici degli androni carrai e pedonali, dei loggiati e porticati, alterando la tipologia degli edifici, impoverire l'apparato decorativo, demolire od occultare gli elementi strutturali o sovrastrutturali costruiti con materiali tradizionali (legno laterizi o pietra) sostituendoli con elementi di altro materiale, intonacare le murature con tessiture in pietra a vista e le volte laterizie, demolire e sostituire con altri materiali casettonati lignei di pregio e coperture con manti laterizi, davanzali e mensole lapidei, cornici, zoccolature, pavimentazioni in acciottolato e selciato, ecc..

Devono inoltre essere oggetto di ripristino gli elementi architettonici, strutturali e decorativi di valore storico o documentario, compromessi o mascherati da incauti interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Gli interventi che prevedono all'interno di ogni singola proprietà un cambio delle destinazioni d'uso in atto per una S.L.P. (superficie lorda di pavimento) superiore al 40% di quella esistente devono essere oggetto di convenzionamento secondo l'art. 49 comma 5 della L.U.R. n.56/77,

Per gli edifici compresi entro il perimetro dell' Insedimento Centrale Storico già adibiti a destinazioni rurali (stalle, fienili, travate, tettoie) sono consentite destinazioni residenziali o terziarie/commerciali, artigianali, purché sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici ed edilizi e mediante l'uso di materiali congruenti e solo se tali volumi sono compresi in edifici principali, o se, pur risultando separati da questi, presentano caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e comunque fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati. I volumi minori separati dagli edifici principali potranno essere recuperati solo per usi accessori alla residenza, fatti salvi i disposti della L.R. n.9 del 29.04.2003.

I fienili, le stalle, travate e porticati chiusi su due o tre lati potranno essere chiusi con tamponamenti murari (anche nel caso in cui il confine di proprietà sia interno) purché sia mantenuta la tipologia del fabbricato mediante l'arretramento dei muri di tamponamento sul filo interno dei pilastri. Nel caso in cui, a giudizio della Commissione Edilizia o della Commissione Locale per il Paesaggio (ove competente), la scansione degli elementi verticali non costituisca elemento qualificante della facciata, il tamponamento dei vuoti può essere effettuato sul filo esterno dei pilastri, avendo comunque cura di coordinare il posizionamento delle eventuali aperture con quello delle altre presenti o previste sulla facciata.

Gli edifici accessori esistenti prospicienti la via pubblica aventi caratteri diversi dagli annessi rustici agricoli dovranno mantenere le altezze e le ricorrenze esistenti, potendosi realizzare al loro interno locali con destinazioni complementari e compatibili con quella principale a cui sono inerenti, con esclusione di attività inquinanti, nocive e moleste per odori e rumori prodotti.

Nell'Insediamento Centrale Storico non è ammessa la riduzione delle superfici interne dei cortili ad eccezione dell'aumento di manica degli edifici verso cortile, finalizzata alla formazione di disimpegni e servizi. In tal caso, nel rispetto della tipologia originaria, le opere di integrazione verranno limitate al prospetto verso cortile, mantenendo i caratteri compositivi o ricostruendo le opere strutturali e decorative (mensole, balconi ecc.) in ragione del carattere documentario intrinseco, impiegando materiali omogenei ed attuando una composizione coerente con le preesistenze.

Laddove la precarietà delle strutture portanti venga dichiarata da una perizia asseverata prodotta da un tecnico abilitato e non risulti possibile procedere al consolidamento ed al ripristino delle medesime, è autorizzata la loro sostituzione. La documentazione allegata alla suddetta perizia dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca e dell'apparato decorativo interno ed esterno e giustificare tecnicamente le motivazioni che inducono, senza valide alternative, alla demolizione dei manufatti ed alla loro ricostruzione. In tal caso la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) del nuovo edificio non dovrà essere superiore alla preesistente.

Rientrano ancora negli interventi di ristrutturazione le seguenti opere relative alle fronti su via e verso cortile, alle parti comuni del sistema distributivo orizzontale e verticale, agli interni dei corpi di fabbrica, recinzioni e pavimentazioni di cortili e giardini interni :

a) rifacimento con materiali forme e tecniche congruenti, di parti di muratura e di elementi strutturali degradati, qualora lesionati e non più recuperabili, e rifacimento degli intonaci e rivestimenti, purché siano mantenuti i caratteri originari e non siano relativi a paramenti murari di cui all'art. 2.6, nel qual caso si dovrà procedere al restauro o al loro risanamento conservativo specificati nello stesso art. 2.6;

b) parziale ricomposizione delle fronti con eliminazione delle superfetazioni deturpanti ed elementi aggiunti incongrui (pensiline, manufatti accessori ecc). Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo esistente. Qualora si renda necessario il rifacimento di finiture e decorazioni perché non recuperabili, si deve intervenire con materiali e tecniche adeguate ai caratteri dell'edificio e del centro urbano;

c) sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non recuperabili;

d) sostituzione di vetrine e bacheche commerciali dei negozi e dei portoni di accesso, qualora gli esistenti siano privi di valore storico/artistico, con altri di forma, colore e materiali coerenti con i caratteri e la composizione dell'edificio. Al fine di evitare difformità tipologiche delle vetrine sulle fronti di fabbricati unitari, in assenza dei Piani del Colore e dell'Arredo Urbano, le richieste di allargamento delle vetrine e le richieste di ricavare nuove vetrine mediante allargamento delle aperture esistenti dovranno essere sancite da un atto unilaterale d'obbligo concordato con l'Amministrazione Comunale (registrato dal Segretario Comunale) e ratificato dalla Commissione Edilizia Comunale.

- e) eliminazione al piano terreno di rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui, con recupero degli elementi lapidei originari qualora non siano deteriorati;
- f) pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale di elementi concepiti per rimanere a vista, lapidei e laterizi, con tecniche adeguate. Non è consentita la tinteggiatura di tali parti.
- g) tinteggiature esterne di murature e infissi, manufatti metallici ecc. coerenti con i caratteri dell'edificio; per gli edifici che appartengono a complessi unitari le tecniche e i colori devono rispettare la coerenza formale dei complessi medesimi;
- h) l'eventuale tamponamento dei loggiati per la formazione di volumi chiusi dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali: in particolare i sottotetti aperti e i loggiati potranno essere tamponati da serramenti posti sul filo interno delle strutture; la realizzazione di verande, anche in deroga ai limiti dimensionali di cui all'art. 3.6, è ammessa esclusivamente sui fronti verso cortile per la chiusura di terrazzi sovrastanti a corpi di fabbrica o loggiati, avendo cura di armonizzare la partizione delle vetrate (tassativamente non a specchio) con le linee architettoniche dell'edificio. Si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni di cui al comma 7° del presente articolo, relative alla chiusura di fienili, stalle, travate e porticati.
- i) rifacimento di parti del sistema distributivo comune con il mantenimento di androni e porticati. Ricostruzione delle scale esistenti originarie ed eventuale costruzione di nuove scale.
- l) rifacimento del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti e tradizionali, con modeste variazioni delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 60), purché siano uniformemente estese a tutta la copertura di corpi edilizi unitari e non introducano elementi di eterogeneità nella sintassi di facciate unitarie. Nuovi comignoli, sfianti e torrini di aerazione, nuovi lucernari devono essere coerenti con i caratteri dell'edificio; viene consentita presso le maniche interne all'isolato o nella falda verso cortile la costruzione di piccoli terrazzi di servizio alle abitazioni sottostanti nella misura del 10% della S.C. (superficie coperta del fabbricato) fino ad un massimo di mq. 8.
- m) sono consentite le sopraelevazioni del corpo principale verso via mediante progetti coerenti con le adiacenze, il paesaggio urbano e la trama urbanistica del centro cittadino unicamente in presenza di uno specifico Strumento Urbanistico di Attuazione.
- n) realizzazione di volumi tecnici esterni sulla copertura di ingombro limitato. I sottotetti sono in ogni caso recuperabili ad abitazione o a sgomberi in rapporto alle altezze medie dei vani ricavabili in progetto, nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti, e ferme restando le quote di imposta delle falde e dei colmi. E' consentita la previsione di superfici finestrate mediante abbaini ricavati nella copertura la cui altezza massima non sia superiore a quella del colmo del tetto esistente dell'edificio. Nei tessuti minori ottocenteschi e primo novecento di interesse documentario è altresì consentita, per motivi igienico-sanitari, l'apertura di luci tipo "velux" nella falda del tetto. Il recupero dei sottotetti potrà avvenire secondo i dettami della L.R. n° 21/98;
- o) costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche per impianti nel sottotetto o interrato;
- p) realizzazione di autorimesse interrate purché:
-i nuovi androni carrai al piano terreno siano ricavati nei corpi secondari del fabbricato o nella recinzione;

-la pavimentazione dei cortili e giardini sia reintegrata ricomponendo il disegno dei marciapiedi esistenti, trottoir, chiusini ecc.

pbis) realizzazione di autorimesse al piano terreno, con demolizione di pareti divisorie ed allargamento delle aperture verso strada o verso cortile, fatta eccezione per gli edifici di cui all'art. 2.5 punti 1 e 2.

q) rifacimento di manufatti accessori e ornamentali qualora non di pregio architettonico, rifacimento di recinzioni coerente per disegno e materiali con i caratteri dell'edificio e con l'ambiente urbano;

r) reintegrazione delle pavimentazioni delle parti comuni e dei cortili interni di pregio e tradizionali (lastricati, selciati, acciottolati, porfidi, trottoirs, mosaicature lapidee e laterizie, decorazioni ecc.);

s) modificazioni nella distribuzione per adeguare l'interno delle unità immobiliari previste e realizzare nuovi servizi igienici sanitari, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal Piano. Non è ammessa la demolizione di intere pareti portanti che caratterizzano tipologicamente gli interni e l'architettura dell'edificio;

t) restauro e ripristino di elementi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi o parte di essi;

u) rifacimento, anche con modificazione delle quote di calpestio, degli orizzontamenti, che non abbiano caratteristiche di pregio architettonico o che presentino lesioni strutturali tali da pregiudicarne la stabilità, o che risultino necessari per la realizzazione dell'ascensore all'interno dell'edificio.

Per le opere di ristrutturazione al fine di ottenere il rilascio della concessione occorre presentare gli elaborati di cui all'elenco contenuto nell'Art. 2.9 della presente Normativa.

2.12. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

I progetti di demolizione di edifici, bassi fabbricati, rustici, tettoie accessorie ecc. strutturalmente integri o in stato di rovina non verranno consentiti nel caso in cui costituiscano un documento di interesse storico o documentario e l'esistenza dei manufatti medesimi sia attestata dal catasto Rabbini (Archivio di Stato di Torino). A tal fine il proponente dovrà, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, compiere dei saggi localizzati e significativi di scrostamento degli intonaci interni ed esterni, al fine di accertare l'eventuale esistenza di paramenti medievali o tardomedievali in pietra a vista o laterizi, e la relativa documentazione sarà allegata all'istanza.

Per le opere di demolizione senza ricostruzione occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio della concessione:

- documentazione fotografica significativa delle parti che sono oggetto di intervento e del contesto adiacente;
- rilievo quotato in scala 1/50 esteso a porzioni significative dell'edificio o di parti dell'edificio, con evidenziazione dei caratteri e dei materiali esistenti e del contesto adiacente. E' ammesso il

rilievo in scala 1/100 nel caso di interventi su edifici di costruzione posteriore al 1945.

- progetto con indicazione della destinazione dell'area e le opere di pavimentazione previste.
- relazione di progetto.

2.13. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione con ricostruzione possono essere attuati unicamente mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Tali strumenti dovranno comunque riguardare ambiti di intervento urbanisticamente significativi e di carattere omogeneo ed essere riferiti a contesti edificati che presentino unitarietà tipologica ed unico momento costruttivo e dovranno comprendere edifici principali, cortili ed edifici accessori nonché le aree di pertinenza che necessitino di riorganizzazione funzionale.

La sostituzione edilizia, anche con diverso posizionamento, di fabbricati minori a destinazione accessoria, è operabile con intervento diretto, senza ricorso a preventivo SUE, purché la ricostruzione venga effettuata con tecniche, forme e materiali congruenti rispetto all'ambito di intervento e il nuovo posizionamento risulti conforme alle finalità e ai requisiti di qualità ambientale enunciati nei commi successivi. In mancanza di tali presupposti, il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia, può non consentire la ricostruzione.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione di edifici o parti di edifici sono finalizzati alla ricomposizione dei caratteri funzionali e distributivi degli isolati a corti chiuse, dove i requisiti igienici connessi al soleggiamento ed alla ventilazione sono pregiudicati dai corpi aggiunti o quando le successive scomposizioni del modulo originario abbiano profondamente alterato i caratteri d'uso.

Non rientrano nella presente categoria i corpi o manufatti aggiunti agli edifici elencati nelle categorie 1) 2) 3) dei beni culturali ambientali di cui all'art. 2.5, e che possiedono caratteri tipologici ed architettonici di pregio e un valore di documentazione storica delle trasformazioni subite dall'organismo monumentale.

Le nuove opere sono di conseguenza contestuali alle opere di sfoltimento e diradamento di corpi di fabbrica e manufatti accessori insistenti nelle corti e dovranno assumere caratteri formali compatibili con l'immagine di semplicità tipica dell'impianto urbano dell'edilizia minore e rurale.

Al fine di preservare la trama viaria del borgo medievale, non sono ammessi arretramenti di nuove costruzioni rispetto al filo stradale: l'art. 25 del Regolamento Edilizio vigente si deve pertanto ritenere abrogato. Per i cortili interni agli isolati valgono le disposizioni di cui all'Art. 2.11 della presente Normativa.

La demolizione con ricostruzione di forme e ingombri diversi dai preesistenti deve avvenire con l'impiego di tecniche e materiali coerenti con il contesto urbano.

E' consentito il trasferimento della cubatura ricavata per demolizione nei cortili di cui ai commi precedenti, ai corpi di fabbrica principali verso via, nel caso in cui l'altezza di questi ultimi sia inferiore all'altezza del cornicione degli edifici confinanti, anche su di un solo lato, (non tenendo conto delle nuove costruzioni autorizzate negli anni Cinquanta e Sessanta di cui all'art. 2.14), a

condizione che venga approvato uno specifico Strumento Urbanistico di Attuazione.

Per le opere di demolizione e ricostruzione al fine di ottenere il rilascio della concessione occorre presentare gli elaborati di cui all'elenco contenuto nell'Art. 2.9 della presente Normativa.

2.14. INTERVENTI RELATIVI ALL' EDILIZIA RECENTE

Per gli edifici recenti costruiti a partire dal 1945 (censiti dalla cartografia di Piano) in contrasto con i caratteri urbanistici ed edilizi del centro urbano per cubature e per impiego di materiali inadeguati al contesto, e per gli edifici che a partire dal 1945 hanno sostituito gli edifici preesistenti documentati dal Catasto Rabbini del 1860, sono consentite la manutenzione ordinaria, straordinaria e, esclusivamente nell'ambito di SUE perimetrati dal Consiglio Comunale, la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione. Sono fatte salve eventuali possibilità di intervento disciplinate dalle prescrizioni particolari dell'art. 2.21.

Sugli edifici isolati di S.L.P. non superiore a 500 mq sono concessi anche interventi di ampliamento igienico-funzionale fino al 30% della S.L.P. esistente, con un ampliamento massimo di 100 mq e un minimo comunque consentito di 50 mq.

Per gli edifici plurifamiliari è consentito l'ampliamento, nella misura massima di 10 mq, dei terrazzi ubicati al piano terreno o piano rialzato, esclusivamente se prospettanti sui cortili interni.

Nel caso di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione degli edifici recenti che appaiono in contrasto con i caratteri urbanistici ed edilizi dell'Insediamento Centrale Storico per cubatura e tipologia urbanistica, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei fili stradali di fabbrica
- altezza non superiore alla maggiore altezza degli edifici storici adiacenti esistenti nella cortina
- possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti.

Anche se tale patrimonio edilizio costituisce un documento storico degli interventi effettuati negli anni '50 e '60 in assenza di efficaci strumenti di pianificazione, gli interventi edilizi devono costituire una occasione di miglioramento del prodotto estetico e della composizione edilizia, con l'eliminazione di materiali impropri (specie nei rivestimenti) e l'attenuazione degli impatti visivi, mediante l'uso di colori adeguati e toni scuri.

Per le opere relative al fine di ottenere il rilascio della concessione occorre presentare gli elaborati di cui all'elenco contenuto nell'Art. 2.9 della presente Normativa.

2.15. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si intendono gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico esistente con altro diverso, anche con modificazione degli isolati e della rete stradale. La loro previsione richiede sempre e in ogni caso uno Strumento Urbanistico di Attuazione di iniziativa pubblica.

2.16. VIALI ED ALLEE OTTOCENTESCHE

La Variante di Piano ed i previsti Piani dell'Arredo Urbano si prefiggono l'obiettivo di tutelare ed incrementare i filari di vegetazione d'alto fusto lungo i viali e le allee ottocentesche, che formano corridoi ecologici di collegamento tra il Parco Agrofluviale dell'Orco e le aree agricole all'interno delle aree edificate.

A tal fine si individuano all'interno della cartografia relativa all' Insegiamento Storico i viali alberati che devono formare oggetto di protezione e di riqualificazione mediante la graduale sostituzione con essenze autoctone di pregio, secondo le indicazioni di un Piano del Verde Urbano che dovr  essere redatto contestualmente ai Piani dell'Arredo Urbano e del Colore.

Tutte le facciate degli edifici di valore storico e documentario di cui all'art. 2.5 ai punti 1), 2), 3), 4), 5), prospettanti sui viali e le allee ottocentesche sono vincolate e sottoposte a restauro conservativo.

2.17. AREA DEL PARCO DI MALGRA'

Deve essere oggetto di uno specifico strumento urbanistico esecutivo, finalizzato anche alla valorizzazione ed alla riqualificazione ambientale dei viali di accesso al castello e della ripa posta ad est del complesso monumentale (comprendente il prolungamento della antica strada di Feletto) mediante la previsione di aree attrezzate e piste ciclabili connesse con il Parco Agrofluviale dell'Orco.

In occasione di trasferimento delle funzioni gli edifici complementari (sede della Pretura, Asilo Farina, guardiola) dovranno essere recuperati mediante usi congruenti con la destinazione del parco urbano.

L'intera area sulla quale erano poste le casine del castello deve essere considerata a rischio archeologico e pertanto ogni intervento di scavo e sistemazione del terreno dovr  essere sottoposto alle preventive verifiche degli Enti di Tutela dello Stato.

2.18. AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO

All'interno della fascia di territorio della Ripa fluviale delimitata sulla cartografia in scala 1/1000 come "area a rischio archeologico", ogni intervento di trasformazione che implica scavi e sistemazione del terreno con riporti di terra dovr  essere sottoposto alle preventive verifiche degli Enti di Tutela, finalizzate a mettere in luce il tracciato delle mura, delle torri di difesa e della relativa via di lizza attestata dal Catasto Rabbini e demolite nell'Ottocento.

2.20. AMBITI UNITARI SOGGETTI A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Sulle tavole di PRGC sono perimetrare alcune porzioni del tessuto di antica formazione (interne all'insegiamento centrale storico o ai centri dei nuclei frazionali e delle borgate) nelle quali si rende necessaria una complessiva riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi aperti ad esso afferenti, concernente sia il recupero degli edifici costituenti elemento di riconoscibilit  e matrice ambientale, sia la sostituzione degli edifici compromessi da interventi irreversibili di alterazione morfologica, o di quelli che, per discontinuit  strutturale, dimensionale, figurativa, materica, determinano una frattura del quadro ambientale.

All'interno di tali perimetrazioni, gli interventi edilizi che eccedono il restauro e il risanamento conservativo, anche associati al cambio di destinazione d'uso, sono soggetti a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di iniziativa

pubblica o privata), fatte salve particolari situazioni specificamente regolate dalle norme dei singoli ambiti.

Gli SUE possono anche disciplinare l'esecuzione di interventi edilizi diversi da quelli ammessi dal PRGC per gli immobili compresi al loro interno, salvo il divieto di demolire edifici per i quali il PRGC prevede il solo restauro.

Con le procedure dell'art. 17, comma 8°, L.R. 56/77, attivabili anche contestualmente all'approvazione degli SUE, è possibile apportare modifiche al perimetro dei medesimi, ed è altresì possibile individuare nuovi ambiti di tessuto storico da assoggettare a PdR, disciplinando nel dettaglio gli interventi previsti, anche in modifica di quelli ammessi dal PRGC, purché la deliberazione consiliare ne dia adeguata motivazione.

Nei paragrafi che seguono, sono elencati i principali obiettivi di tali strumenti esecutivi, per ciascuno degli ambiti già individuati dal PRGC.

2.20.1. Piazza Sacchi

- completamento degli interventi edilizi in corso sulla Villa Faglietto (ex Famulato),
- ristrutturazione degli edifici su via San Martino con eventuali sopraelevazioni ove necessarie per ottenere idonee altezze interne dei tre piani fuori terra,
- demolizione delle strutture rustiche prospettanti su Piazza Sacchi e loro sostituzione con una manica edilizia a tre piani fuori terra, di tipologia architettonica coerente con il contesto,
- destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale dei piani terreni,
- destinazione prevalentemente direzionale e/o residenziale dei piani primo e secondo,
- realizzazione di un parcheggio interrato (con accesso veicolare da Via Ospedale) sotto la Piazza Sacchi e le proprietà private ad essa limitrofe, con il vincolo di destinare ad uso pubblico almeno 35 posti auto e con la possibilità di adibire a uso privato gli spazi residuali anche se sottostanti ai suoli di proprietà comunale,
- realizzazione di un sistema di passaggi pedonali prevalentemente coperti tra le piazze Litisetto e Sacchi,
- assoggettamento a uso pubblico e sistemazione ad area pedonale arredata del cortile interno di Villa Faglietto,
- sistemazione ad area pedonale arredata della Piazza Sacchi.

2.20.2. Via Toesca

- restauro dei fronti verso Via Ivrea,
- riqualificazione del fronte verso Via Toesca con sostituzione dei fabbricati più fatiscenti e discrepanti rispetto al contesto e ricostruzione di una cortina edilizia su tre piani fuori terra, con galleria porticata al piano terreno,
- riordino dei volumi edilizi prospicienti i cortili interni, con accurata selezione dei valori meritevoli di conservazione e dei corpi di fabbrica da riplasmare o sostituire,
- destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale dei piani terreni,
- destinazione prevalentemente direzionale e/o residenziale dei piani primo e secondo,
- totale monetizzazione degli standard urbanistici in misura di 40 mq per abitante insediabile e del 150% della SLP a destinazione terziaria.

2.20.3. Ex opificio di Via Cavaletto a Vesignano

- ristrutturazione della cortina edilizia lungo Via Cavaletto, con eventuale grossatura di manica verso cortile e sopraelevazione se necessaria per ottenere idonee altezze interne dei due piani fuori terra,
- demolizione delle strutture edilizie fatiscenti con costruzione di nuovi corpi di fabbrica di tipologia architettonica e di altezza coerenti con il contesto nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati, salva la possibilità di costruire in aderenza a pareti non finestrate,

- destinazione prevalentemente residenziale,
- monetizzazione delle aree per servizi pubblici in misura di 30 mq per abitante insediabile e del 120% della SLP a destinazione terziaria.

2.21. IMMOBILI SOGGETTI A PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sulle tavole di PRGC sono individuati con identificativo numerico alcuni immobili interni alle perimetrazioni dell'insediamento centrale storico e degli ambiti di interesse documentario, per i quali, a fronte di specifiche esigenze funzionali, si rendono necessari interventi edilizi di trasformazione e/o di ampliamento da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni particolari, anche in deroga ai disposti dell'articolo 2.13 delle presenti NUEA.

Tutti gli interventi sono soggetti al parere della Commissione locale per il paesaggio che deve soprattutto valutare la congruenza delle proposte progettuali rispetto alla matrice architettonica degli edifici connotanti l'identità storica del centro urbano.

2.21.1. Teatro della Parrocchia di San Michele (1)

- sull'edificio, composto da due adiacenti corpi di fabbrica, uno principale e uno minore, si prevedono l'ampliamento e la sopraelevazione del corpo di fabbrica minore, in prolungamento stereometrico del corpo principale;
- tipologia edilizia e materiali devono essere coerenti a quelli dell'edificio principale, e comunque l'intervento è ammissibile solo con assenso del Comune, proprietario dell'edificio adiacente a sud;
- con riferimento all'art. 1.3, per l'edificio sono ammesse esclusivamente le destinazioni 5.1.3, 5.1.4 e 5.1.5, nell'ambito delle attività parrocchiali.

2.21.2. Palazzo Chiesa (2)

Il complesso immobiliare è articolato in tre comparti per i quali sono di seguito definite specifiche disposizioni normative; tutti gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia (demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione) o comunque comportanti cambio di destinazione d'uso sono soggetti a permessi convenzionati nei quali devono essere disciplinati gli aspetti tipologico-formali e gli obblighi di dismissione e/o monetizzazione.

Sono prescritti per tutti i comparti:

- destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale dei piani terreni,
- destinazione prevalentemente direzionale e/o residenziale dei piani primo e secondo,
- possibilità di realizzare locali interrati senza limiti di superficie,
- dismissione o assoggettamento a uso pubblico di aree per standard nella misura di 25 mq per abitante insediabile e dell'80% della SLP a destinazione terziaria, con possibilità di monetizzazione sostitutiva in ragione di 50 mq per abitante insediabile e del 200% della SLP a destinazione terziaria;
- per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione edilizia è ammesso il ricorso a linguaggi compositivi e formali contemporanei, purché ne venga dimostrata l'integrazione e la coerenza con il contesto storico.

Per il comparto A:

- è prioritaria la riqualificazione del fronte verso Via Reyneri con eventuale realizzazione di marciapiede e apertura di vetrine nei fabbricati esistenti, per i quali è ammesso un riutilizzo commerciale e/o direzionale, con possibilità di ampliamento (anche in verticale) per una SLP max di mq 100;

- subordinatamente o contestualmente all'esecuzione degli interventi di riqualificazione su Via Reyneri è ammessa la costruzione di una manica edilizia in fregio a Via Giacosa, di SLP max pari a mq 300, con realizzazione di galleria porticata di collegamento pedonale tra Via Reyneri e il comparto C, compatibilmente con la conservazione e la valorizzazione delle emergenze arboree di pregio.

Per il comparto B:

- sono vincolanti il restauro e la ricomposizione del fronte verso Corso Torino, con particolare riguardo al ripristino dell'apparato decorativo, al riallineamento delle aperture al piano terreno;
- subordinatamente o contestualmente all'esecuzione degli interventi di restauro su Corso Torino sono ammesse la ristrutturazione e/o la sostituzione edilizia dei corpi di fabbrica recenti verso il cortile, con possibilità di ampliamento (anche in verticale) per una SLP max di mq 200, rendendo permeabili le aree cortilizie e privilegiando, ove possibile, l'impiego di coperture inerbite.

Per il comparto C:

- sono vincolanti il restauro e la ricomposizione del fronte verso Corso Torino, con particolare riguardo al ripristino dell'apparato decorativo, al riallineamento delle aperture al piano terreno, alla eventuale sopraelevazione del segmento terminale della manica edilizia eliminando la cesura rispetto al fabbricato adiacente a sud;
- è consentita la ristrutturazione con eventuali lievi ampliamenti del fronte verso cortile anche per la realizzazione di un vano scala e ascensore; in particolare è ammessa la realizzazione di serra-veranda, nel rispetto dei caratteri tipologico-formali;
- subordinatamente o contestualmente all'esecuzione degli interventi di restauro su Corso Torino sono ammesse la demolizione dei corpi di fabbrica recenti esterni all'ambito pertinenziale di pregio e la realizzazione di un nuovo organismo edilizio costituito da locali terziario-commerciale a un piano fuori terra, di SLP max pari a mq 700, disposti lungo una galleria porticata di collegamento pedonale tra Corso Torino e Via Giacosa, con prevalente utilizzo di pavimentazioni drenanti e coperture inerbite.

2.21.3. Condominio "La Carisia" (3)

Per la protezione della scala esterna di accesso al piano interrato ubicata nel cortile dell'immobile è consentita la realizzazione di una pensilina in struttura metallica con copertura in policarbonato di superficie limitata all'ingombro planimetrico della scala.

2.21.4. Via Malgrà 1 (4)

E' ammessa la sopraelevazione dell'edificio, fino all'allineamento con la linea di gronda del fabbricato adiacente a nord-ovest.

2.21.5. Ambito compreso tra Via San Francesco d'Assisi e Via Cesare Battisti (5)

È una porzione urbana all'interno della quale sono riconoscibili alcune distinte entità edilizie, differenziate per epoca di costruzione e pregio architettonico: la chiesa e il chiostro di San Francesco d'Assisi, la struttura conventuale originaria, il fabbricato a L aggiunto verso la metà del '900, la manica dei rustici del cortile nord, gli edifici al civico 25 di Via Cesare Battisti.

Ai fini delle prescrizioni di intervento di seguito disciplinate, i citati organismi edilizi sono raggruppati in tre sub-ambiti normativi: 5A (chiesa, chiostro ed ex convento), 5B (fabbricato a L e rustici del cortile nord, palestra e aree libere pertinenziali), 5C (fabbricati di Via Cesare Battisti 25).

Prescrizioni specifiche per il sub-ambito 5A:

- tutto il sub-ambito con gli entrostanti edifici è vincolato ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/04, con la sola eccezione della manica sud (di edificazione contemporanea) prospettante su Via San Francesco;
- per la chiesa e il chiostro sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e di restauro; per le maniche est, nord e ovest dell'ex convento è ammesso anche il risanamento conservativo, oltre agli adeguamenti funzionali (anche con la realizzazione di opere esterne) strettamente connessi alla sicurezza dell'edificio scolastico, subordinatamente al parere della Soprintendenza e a condizione che non vengano create nuove uscite dirette lungo la Via San Francesco; per la manica sud (di più recente costruzione) è consentita la ristrutturazione edilizia, anche al fine di un migliore inserimento architettonico;
- sono ammesse le seguenti destinazioni, tutte relative alle attività di servizio di cui all'art. 1.3.7, che, pur essendo gestite da soggetti privati, sono considerate di interesse pubblico, anche ai fini degli articoli 14 e 17, comma 3, lett. c), del DPR 380/01:
 - a) attrezzature scolastiche fino all'obbligo,
 - b) istruzione superiore,
 - c) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sedi per l'associazionismo, attrezzature culturali e per il culto;
- l'insieme degli interventi eseguiti sul complesso scolastico deve garantire la sicurezza della mobilità pedonale, con particolare riguardo ai flussi di ingresso e di uscita delle scolaresche, eliminando gli sbocchi diretti sulla carreggiata di Via San Francesco;

Prescrizioni specifiche per il sub-ambito 5B:

- tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria (ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione) sono attuabili con permessi convenzionati assoggettati al parere della Commissione Locale del Paesaggio (ai sensi dell'art. 49, c. 15, L.R. 56/77), nei quali devono essere disciplinati gli aspetti tipologico-formali e gli obblighi di realizzazione delle aree per servizi pubblici, secondo quanto di seguito specificato; gli interventi edilizi possono portare alla realizzazione di una SLP massima complessiva pari a mq 4.500, distribuiti in mq 2.500 a destinazione residenziale (art. 1.3, p.to 1) e in mq 2.000 a destinazione commerciale, terziaria, espositiva e di servizio (art. 1.3, p.ti 4, 5, 6 e 7);
- per la palestra (5B1), oltre agli interventi di cui all'art. 2.14, sono consentiti eventuali ampliamenti necessari ad adeguare la struttura alle normative di settore;
- per l'edificio a L lungo Vicolo Convento (5B2) è prescritta la ristrutturazione edilizia, attuabile anche con demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, ad eccezione dei muri prospicienti la viabilità e le altre proprietà private, per i quali, pur ammettendosi una complessiva riorganizzazione forometrica (nel rispetto dei diritti dei terzi), non sono tuttavia consentite né l'integrale sostituzione, né la sopraelevazione, fatto salvo quanto strettamente necessario per garantire le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ai sensi delle vigenti leggi; nell'ambito della ristrutturazione, e nei limiti delle attuali altezze di colmo (sempre salvi gli incrementi per la coibentazione), è possibile aumentare il numero dei piani fuori terra e allargare la manica edilizia sui fronti sud e ovest, ferma restando la SLP complessiva massima dell'intero sub-ambito 5B;
- per la manica di fabbricati rustici e accessori prospettante sul cortile a nord del convento (5B3) è consentita la sostituzione edilizia: i nuovi edifici devono sostanzialmente mantenere l'impianto planimetrico lineare esistente, pur essendo ammissibili la grossatura di manica e la sopraelevazione (nel rispetto dei diritti dei terzi) necessaria a realizzare due piani fuori terra, ferma restando la SLP complessiva massima dell'intero sub-ambito 5B;
- nel sottosuolo è prevista senza limiti di superficie la realizzazione di cantine e autorimesse private; queste ultime devono essere dimensionate nella misura minima di 1 mq/ ogni 10 mc

di volume edificato fuori terra e di un posto auto per ogni unità residenziale, terziaria o commerciale; il parcheggio interrato deve essere realizzato in continuità funzionale con quello sottostante al sub-ambito 5C, sulla base di uno schema progettuale unitario che definisca i percorsi interni ed esterni dei veicoli;

- le aree per servizi, realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione e assoggettate all'uso pubblico con impegno alla manutenzione perpetua da parte dell'attuatore, devono essere dimensionate in misura di 25 mq per abitante insediabile, e dell'80% della SLP a destinazione non residenziale; almeno metà delle aree per servizi richieste deve essere attrezzata a parcheggio pubblico, mentre la restante parte deve essere sistemata come spazi pedonali scoperti o porticati; i percorsi pedonali di attraversamento devono mettere in comunicazione tra loro Via San Francesco, Via Cesare Battisti e il parcheggio di Via Montenero;
- per la realizzazione degli interventi edilizi è ammesso il ricorso a linguaggi compositivi e formali contemporanei, purché ne venga dimostrata l'integrazione e la coerenza con il contesto storico.

Prescrizioni specifiche per il sub-ambito 5C:

- tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria (ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione) sono attuabili con permessi convenzionati assoggettati al parere della Commissione Locale del Paesaggio (ai sensi dell'art. 49, c. 15, L.R. 56/77), nei quali devono essere disciplinati gli aspetti tipologico-formali e gli obblighi di realizzazione e monetizzazione delle aree per servizi pubblici, secondo quanto di seguito specificato;
- sono ammesse la demolizione degli organismi edilizi esistenti, ad eccezione del portale ad arco su Via Battisti, e la ricostruzione di nuovi edifici a 3 piani fuori terra, di impianto planimetrico analogo a quello dei fabbricati esistenti (nel rispetto dei diritti dei terzi), per una SLP massima complessiva di mq 1.200 a destinazione residenziale;
- nel sottosuolo è prevista senza limiti di superficie la realizzazione di cantine e autorimesse private; queste ultime devono essere dimensionate nella misura minima di 1 mq/ ogni 10 mc di volume edificato fuori terra e di un posto auto per ogni unità abitativa; il parcheggio interrato deve essere realizzato in continuità funzionale con quello sottostante al sub-ambito 5B, sulla base di uno schema progettuale unitario che definisca i percorsi interni ed esterni dei veicoli;
- le aree per servizi pubblici devono essere interamente monetizzate in ragione di 50 mq per abitante insediabile; a scomputo degli oneri di urbanizzazione deve essere realizzato e assoggettato all'uso pubblico con impegno alla manutenzione perpetua da parte dell'attuatore un passaggio pedonale di larghezza pari ad almeno m 3,00 per il collegamento tra Via Cesare Battisti e i percorsi porticati del sub-ambito 5B;
- per la realizzazione degli interventi di sostituzione edilizia è ammesso il ricorso a linguaggi compositivi e formali contemporanei, purché ne venga dimostrata l'integrazione e la coerenza con il contesto storico.

2.21.6. Torre essiccatoio in Corso Italia (6)

È ammesso il recupero residenziale del fabbricato, anche con la realizzazione di ulteriori orizzontamenti interni, ma a condizione che non vengano compromessi i caratteri tipologico-formali connotanti l'aspetto esteriore della torre; ai sensi dell'art. 49, c. 15 della L.R. 56/77, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, che deve specificamente valutare la qualità delle eventuali modifiche visibili dall'esterno.

3. ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Con riferimento all'Art. 1.3. sono ammesse, in tutte le zone classificate residenziali (R) le seguenti destinazioni d'uso: 1, 2.1, 4.1 (secondo i disposti del Tit. 14 delle NUEA), 5, 9.

Negli immobili con destinazioni d'uso, presenti all'atto di approvazione della presente Variante al P.R.G.C., diverse da quelle consentite, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le zone residenziali esterne al perimetro dell'Insediamento Centrale Storico sono classificate come segue:

3.1 R1: ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI COMPLETAMENTO

(Art. 13, comma 3, lettera f della L.U.R. n.56/77 ed Art. 2, lettera B) del D.M. 2/4/1968 n. 1444).

Trattasi di zone residenziali già definite nei precedenti piani di completamento o parzialmente realizzate.

Sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, il tutto entro i limiti fissati dai seguenti parametri.

I.F. = 0,35 mq/mq (S.L.P./S.F.) applicabile come I.T. in attuazioni convenzionate e fatti salvi i disposti dell'art. 9bis delle presenti NUEA.

H max. minore o uguale m. 7,00, ad eccezione delle aree individuate nella TAV. Geologica B.5.4 e comprese nelle classi 2A-2B-2C-2D, nelle quali è ammessa l'altezza di m 9,50 per edifici che distino almeno m 10 dai confini e m 15 da pareti finestrate di altri edifici residenziali.

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5 (o minore con assenso del confinante)

Distanza edifici maggiore o uguale m.10 (o aderenza)

Rapporto di copertura = 35% S.F. comprensivo di box auto, deposito attrezzi

Box auto interrati: sempre ammessi ad eccezione delle aree individuate nella TAV. Geologica B.5.4. e comprese nelle classi 2A-2B-2C-2D; fuori terra: fino al 30% S.L.P.; è comunque consentita, anche in deroga a RC, l'edificazione di un'autorimessa per ogni unità abitativa, nella misura massima di 30 mq di S.L.P., da realizzarsi con tipologie costruttive e materiali coerenti con quelli dell'edificio residenziale cui è asservita e nel rispetto delle prescrizioni specifiche dell'art. 11.2.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

Per gli immobili perimetrati nelle tavole di PRGC come "di interesse storico" è prescritto l'obbligo di restauro delle facciate evidenziate con tratto di colore rosso sulle cartografie di PRGC. In ogni caso per tutti gli interventi edilizi su tali immobili deve essere verificata dalla Commissione Edilizia la coerenza formale con gli elementi di pregio architettonico dei fabbricati esistenti".

In alternativa e in deroga all'applicazione degli indici edificatori, sui soli edifici uni-bifamiliari che siano stati costruiti o ampliati prima dell'adozione della presente 2ª Variante parziale al PRGC, sono consentiti il recupero e la ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della S.L.P. esistente, da realizzare "una tantum" all'interno degli spazi di pertinenza; sui medesimi edifici sono comunque consentiti gli ampliamenti di 50 mq massimo e quelli necessari alla realizzazione di impianti tecnici; per tali ampliamenti l'altezza massima non

potrà superare quella esistente.

Il Piano si attua per Concessione e per Autorizzazione singola. Nel caso in cui gli interventi di nuovo impianto richiedano la realizzazione di opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, fognatura, acquedotto ecc.) eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, il rilascio della Concessione potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, ex Art. 49 comma 5 della L.U.R. n.56/77.

Con specifiche deliberazioni del Comune, motivate dall'esigenza di contestualizzare l'attuazione di interventi edificatori e infrastrutturali di particolare rilevanza, possono essere delimitate porzioni di territorio da assoggettare a permessi di costruire convenzionati o a strumenti urbanistici esecutivi unitari, senza che ciò costituisca variante al PRG ai sensi dei punti c), d), e), del comma 8, art. 17, L.R. 56/77. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione ("aree edificabili"), anche altre che il P.R.G.C. destina a viabilità e servizi pubblici in progetto ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni

- a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
- b) la capacità edificatoria addizionale apportata dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 20% di quella derivante dalle sole "aree edificabili"; le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE o in Permesso di Costruire Convenzionato ma sono prive di capacità edificatoria;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per essi previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative richieste dal Comune in sede di SUE o P.C.C., e pertanto devono essere interamente dismessi.

3.2 R2: ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

(Art. 13, comma 3, lettera g della L.U.R. n.56/77)

Trattasi di zone residenziali non definite tali nei precedenti Piani ed individuate allo scopo principale di ricucire e ridefinire i bordi esterni dell'abitato. Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

I.F. = 0,25 mq/mq (S.L.P./S.F.) applicabile come I.T. in attuazioni convenzionate e fatti salvi i disposti dell'art. 9bis delle presenti NUEA. Riguardo agli indici edificatori e alla loro applicazione si richiamano le prescrizioni specifiche di cui all'ultimo comma del presente articolo, relative alle aree R2 contrassegnate con lettera alfabetica.

H max. minore o uguale m. 7,00, ad eccezione delle aree individuate nella TAV. Geologica B.5.4. e comprese nelle classi 2A-2B-2C-2D, nelle quali è ammessa l'altezza di m 9,50 per edifici che distino almeno m 10 dai confini e m 15 da pareti finestrate di altri edifici residenziali.

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10 (o aderenza)

Rapporto di copertura = 30% S.F. comprensivo di box auto, deposito attrezzi

Box auto interrati: sempre ammessi ad eccezione delle aree individuate nella TAV. Geologica B.5.4. e comprese nelle classi 2A-2B-2C-2D; fuori terra: fino al 30% S.L.P.; nelle sole aree in cui è vietata la realizzazione di locali interrati è comunque consentita, in deroga agli indici edificatori e al rapporto di copertura, l'edificazione fuori terra di un'autorimessa

per ogni unità abitativa, nella misura massima di 20 mq di S.L.P., da realizzarsi con tipologie costruttive e materiali coerenti con quelli dell'edificio residenziale cui è asservita e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 11.2.

Cancello carraio: arretrato di m. 5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

Nei casi espressamente previsti dalle presenti norme e qualora gli interventi di nuovo impianto richiedano la realizzazione di opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, fognatura, acquedotto ecc.) eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'attuazione delle aree potrà essere assoggettata a preventivo PEC, ovvero il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, ex Art. 49, comma 5 della L.U.R. n.56/77; sono inoltre applicabili i disposti di cui all'ultimo comma del precedente art. 3.1.

Per la sostenibilità ambientale degli interventi si dettano le seguenti prescrizioni:

- a) Gestione della risorsa idrica: le acque piovane devono essere recuperate per gli usi non potabili, in coerenza con quanto indicato nell'Allegato energetico ambientale predisposto dalla Provincia di Torino e approvato con D.G.P. n. 1489-56000 del 02.12.2008;
- b) Risparmio e approvvigionamento energetico: il fabbisogno energetico dei nuovi edifici deve essere almeno parzialmente coperto con l'autoproduzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili; in particolare si richiamano le indicazioni del Programma Energetico Provinciale in merito all'utilizzo di:
 - pannelli solari per la produzione di acqua calda;
 - pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
 - adozione di sistemi di termoregolazione;
 - interventi di edilizia bioclimatica.
- c) Contenimento dei livelli di inquinamento luminoso: ai sensi della L.R. 31/00 e con riferimento alle "linee guida per la limitazione dall'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte in collaborazione con il Politecnico di Torino, devono essere messe in atto tutte le necessarie misure per limitare le fonti di inquinamento luminoso, al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati. Si raccomanda in particolare:
 - utilizzo di corpi illuminanti che per conformazione e caratteristiche tecniche limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
 - contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo per le scatole edilizie e per gli spazi pertinenziali l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta.
- d) Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: le superfici pertinenziali delle aree insediative (con particolare attenzione ai percorsi pedonali e alle aree di parcheggio) devono essere realizzate con l'impiego di tecniche che limitino l'aumento dei valori di impermeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato, etc.); tutti gli spazi verdi devono essere realizzati in piena terra e corredati da idoneo apparato vegetale. L'utilizzo di manti cementizi o bituminosi è consentito unicamente in caso di documentate esigenze di gestione delle acque meteoriche.

In particolare si dettano le seguenti prescrizioni specifiche per le aree contrassegnate con la relativa lettera alfabetica minuscola nelle tavole di PRG in scala 1:2.000:

- a) il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dell'area **R2a** ubicata in fregio a Via Martiri di Belfiore, presso l'incrocio con Via Giolitti è soggetto alla stipula di convenzione comportante l'impegno a:
- cedere gratuitamente al Comune l'area del parcheggio previsto dal PRGC in fregio a Corso Indipendenza,
 - attuare il parcheggio medesimo realizzando le opere necessarie a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- b) il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dell'area **R2b** ubicata all'angolo tra via Stragiotti e via Farina è soggetto alla stipula di convenzione comportante l'impegno a:
- cedere gratuitamente al Comune l'area del parcheggio previsto dal PRGC in fregio a Via Farina, realizzando la copertura della roggia previa verifica idraulica;
 - attuare il parcheggio medesimo realizzando le opere necessarie a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e garantendo una capacità di parcheggio non inferiore a 15 posti auto, fermo restando il diritto di accesso privato ai lotti edificabili retrostanti,
 - monetizzare le quantità di aree per servizi non dismesse fino alla concorrenza di mq 60 per abitante insediabile.
- c) il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dell'area **R2c** ubicata in via Cerrano è soggetto alla stipula di convenzione comportante l'impegno a:
- cedere gratuitamente al Comune l'area del parcheggio previsto dal PRGC in fregio a Via Cerrano,
 - attuare il parcheggio medesimo realizzando le opere necessarie a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e garantendo una capacità di parcheggio non inferiore a 50 posti auto, fermo restando il diritto di accesso privato ai lotti edificabili retrostanti,
 - monetizzare le quantità di aree per servizi non dismesse fino alla concorrenza di mq 40 per abitante insediabile.
- d) il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dell'area **R2d** ubicata a nord di Via Cavaletto è soggetto alla stipula di convenzione comportante l'impegno a:
- cedere gratuitamente al Comune l'area del parcheggio previsto dal PRGC in fregio a Via Cavaletto,
 - attuare il parcheggio medesimo realizzando le opere necessarie a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e garantendo una capacità di parcheggio non inferiore a 20 posti auto, fermo restando il diritto di accesso privato ai lotti edificabili retrostanti.
- e) il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dell'area **R2e** ubicata in località "Pasquaro Inferiore", lungo Via Argentera, è soggetto alla stipula di convenzione comportante l'impegno a:
- cedere gratuitamente al Comune l'area per viabilità e parcheggi individuata in cartografia perpendicolarmente a Via Argentera,
 - realizzare le opere necessarie (viabilità, parcheggi, marciapiedi con alberate, illuminazione pubblica) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- f) il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dell'area **R2f** ubicata a sud del nucleo storico di "Pasquaro Inferiore", lungo Via Argentera, è soggetto alla stipula di convenzione comportante l'impegno a:

- cedere gratuitamente al Comune le aree per viabilità e parcheggio individuate in cartografia, (ferma restando la possibilità di modificare lievemente la dislocazione delle medesime, a condizione che la superficie delle aree pubbliche sia pari ad almeno la metà della superficie dell'intero lotto),
 - realizzare la viabilità perpendicolare a Via Argentera a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- g) all'area **R2g**, ubicata a nord-ovest di Vesignano, è assegnato l'IT di 0,15 mq/mq elevabile fino a 0,25 mq/mq con acquisizione della capacità edificatoria di proprietà comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 13.2; l'intervento è soggetto a PEC comportante:
- la realizzazione e la cessione al Comune della viabilità di collegamento tra Via Cavaletto e Via Salassa (per la quale sono ammesse modifiche di tracciato rispetto a quello riportato sulle tavv. di PRG, ferme restando le connessioni con la viabilità esterna al PEC e la larghezza minima di m 7,50),
 - la realizzazione e la cessione al Comune di aree per servizi pubblici (di cui almeno la metà a parcheggio) nella misura minima di 20 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, e di 10 mq per ogni ulteriore abitante insediato con l'acquisizione della capacità edificatoria comunale,
 - la monetizzazione delle quantità di aree per servizi non dismesse, fino alla concorrenza di 40 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, oltre alle monetizzazioni disposte dall'ultimo comma dell'art. 13.2.
- h) all'area **R2h**, ubicata a sud-ovest di Corso Indipendenza, all'altezza di Vesignano, è assegnato l'IT di 0,15 mq/mq elevabile fino a 0,25 mq/mq con acquisizione della capacità edificatoria di proprietà comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 13.2; l'intervento è soggetto a permesso convenzionato comportante:
- il collegamento alla rete fognaria pubblica,
 - la monetizzazione delle aree per servizi in misura di 40 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, oltre alle monetizzazioni disposte dall'ultimo comma dell'art. 13.2,
 - la realizzazione e la cessione al Comune di aree per parcheggio pubblico nella misura minima di 10 mq per ogni ulteriore abitante insediato con l'acquisizione della capacità edificatoria comunale,
 - l'eventuale traslazione del lotto edificabile, a parità di superficie, nell'ambito dell'area a verde privato pertinenziale.
- i) all'area **R2i**, ubicata a nord del Cimitero, in fregio a Via Oglianico, è assegnato l'IT di 0,15 mq/mq elevabile fino a 0,25 mq/mq con acquisizione della capacità edificatoria di proprietà comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 13.2; l'intervento è soggetto a PEC comportante:
- la realizzazione e la cessione al Comune di viale alberato ciclopedonale della larghezza di m 3 lungo il tratto di Via Oglianico limitrofo all'ambito di PEC, che non può essere interrotto con l'apertura di accessi veicolari, da prevedersi esclusivamente sulla viabilità perpendicolare,
 - la realizzazione e la cessione al Comune di aree per servizi pubblici (di cui almeno la metà a parcheggio) nella misura minima di 20 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, e di 10 mq per ogni ulteriore abitante insediato con l'acquisizione della capacità edificatoria comunale,
 - la monetizzazione delle quantità di aree per servizi non dismesse, fino alla concorrenza di 40 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, oltre alle monetizzazioni disposte dall'ultimo comma dell'art. 13.2.

- j) all'area **R2j**, ubicata in prossimità dell'area pozzi, in fregio a Via Oglianico, è assegnato l'IT di 0,15 mq/mq, elevabile fino a 0,25 mq/mq con acquisizione della capacità edificatoria di proprietà comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 13.2; l'intervento è soggetto a PEC comportante:
- la realizzazione e la cessione al Comune di aree per servizi pubblici (di cui almeno la metà a parcheggio) nella misura minima di 30 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, e di 10 mq per ogni ulteriore abitante insediato con l'acquisizione della capacità edificatoria comunale,
 - la monetizzazione delle quantità di aree per servizi non dismesse, fino alla concorrenza di 50 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, oltre alle monetizzazioni disposte dall'ultimo comma dell'art. 13.2
- Con ricorso alle procedure dell'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77, l'attuazione dell'area può essere articolata in due o più sub-ambiti soggetti a singoli SUE, a condizione che tale suddivisione non incida sulla razionale urbanizzazione dell'intera area, che sia prevista adeguata viabilità veicolare (larghezza minima m 7,50) per il disimpegno di tutti i lotti non direttamente accessibili da Via Oglianico e che siano garantite, in sede attuativa di ciascun comparto, le dismissioni e le monetizzazioni di cui sopra.
- k) all'area **R2k**, ubicata a sud del nucleo storico di Pasquaro, è assegnato l'IT di 0,15 mq/mq elevabile fino a 0,25 mq/mq con acquisizione della capacità edificatoria di proprietà comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 13.2; l'intervento è soggetto a permesso convenzionato, tuttavia qualora vengano realizzate più di due unità abitative, compreso il recupero di quelle esistenti, deve essere predisposto un PEC; in tutti i casi le convenzioni devono garantire:
- il collegamento alla rete fognaria pubblica,
 - la monetizzazione delle aree per servizi in misura di 40 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, oltre alle monetizzazioni disposte dall'ultimo comma dell'art. 13.2.
 - la realizzazione e la cessione al Comune di aree per parcheggio pubblico nella misura minima di 10 mq per ogni ulteriore abitante insediato con l'acquisizione della capacità edificatoria comunale.
- m) Per l'area **R2m** individuata nell'ambito dell'8^a Variante Parziale al PRG, ubicata in Borgata Cardine, lungo Via Bonaudi, i progetti di nuove edificazioni devono prendere in considerazione gli aspetti della dinamica torrentizia legata al Rio Cardine ed evidenziare gli eventuali accorgimenti per evitare interferenze dei nuovi fabbricati con il rio stesso.
- n) all'area **R2n**, ubicata in Via Pastore, è assegnato l'IT di 0,15 mq/mq elevabile fino a 0,25 mq/mq con acquisizione della capacità edificatoria di proprietà comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 13.2; l'intervento è soggetto a permesso convenzionato comportante:
- la realizzazione e cessione al Comune del parcheggio pubblico indicato in cartografia internamente alla proprietà, salvaguardando l'albero esistente in fregio a Via Pastore;
 - la monetizzazione delle aree per servizi in misura di 100 mq per ogni abitante insediabile in applicazione di IT 0,15 mq/mq, oltre alle monetizzazioni disposte dall'ultimo comma dell'art. 13.2 per la eventuale ulteriore capacità insediativa.

3.3 R3: ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARSI MEDIANTE PIANO ESECUTIVO

Per tutti gli ambiti di intervento si richiamano i disposti di cui all'ultimo comma dell'art. 3.1 e le prescrizioni di sostenibilità ambientale di cui al precedente art. 3.2. È inoltre fatta salva l'applicazione dei disposti dell'art. 9bis delle presenti NUEA.

R3A: MALGRÀ

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale massimo (S.L.P./S.T.) = 0,05 mq/mq

H max. edifici all'imposta delle coperture (a prescindere dall'h max dell'edificio, come normata dall'art. 1.2 p.to 15)= m. 4,50

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10

Rapporto di copertura = 40% superf. fondiaria, comprensivo di box auto,

Box auto interrati: sempre ammessi ad eccezione delle aree individuate nella TAV. Geologica B.5.4. e comprese nelle classi 2A-2B-2C-2D; fuori terra: fino al 20% S.L.P.

Tipologie ammesse: monofamiliare, bifamiliare

Prescrizioni ambientali: la copertura sarà in coppi, con pendenza max delle falde 40%, senza emergenze ed intrusioni visive; in deroga all'Art. 11.2, la recinzione dell'area sarà costituita da cancellata a giorno (in ferro a disegno semplice) su zoccolo di altezza non superiore a cm 40, onde consentire la percezione visiva del Castello Malgrà dalla Via Farina; l'area a verde privato dovrà essere prevalentemente mantenuta a prato.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo e la completa realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno 80 auto, da eseguirsi con marmette autobloccanti (eventualmente inerbite) o cubetti di porfido e delimitato lungo Via Farina da marciapiede e siepe continua.

Stima sup. territoriale (S.T.) =	mq. 13.721
Stima sup.fondiaria (S.F.) =	mq 5.065
Stima superf.verde privato =	mq 6.556
Stima superf. area a Parcheggio Pubblico =	mq. 2.100

I progetti di intervento dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza per i Beni Architettonici al fine di ottenere una valutazione specifica in merito al rapporto fra gli interventi edilizi previsti e le limitrofe emergenze storiche vincolate.

In ogni caso non sono ammesse traslazioni dell'area a verde privato, che deve essere mantenuta nella posizione individuata cartograficamente nelle tavole di PRGC; eventuali lievi assestamenti di confine tra superficie fondiaria e verde privato possono essere accettati in sede progettuale solo qualora, a giudizio della commissione edilizia, tali modifiche siano necessarie a conseguire un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento.

R3B1 e R3B2 : ORCO

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale massimo (S.L.P./S.T.) = 0,15 mq/mq

H max. edifici = m.9,00

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10

Rapporto di copertura = 50% superf. fondiaria, comprensivo di box auto

Box auto interrati: sempre ammessi ad eccezione delle aree individuate nella TAV. Geologica B.5.4. e comprese nelle classi 2A-2B-2C-2D; fuori terra: fino al 20% S.L.P.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

Prescrizioni ambientali: la copertura sarà in coppi senza emergenze ed intrusioni visive; nell'area a verde pubblico sul margine est degli ambiti edificabili, sarà prevista una fascia con alberi d'alto fusto di essenze autoctone, per mitigare la vista delle edificazioni a tre piani fuori terra dal parco dell'Orco.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata per ciascuno dei due sub-ambiti, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo e la sistemazione, in base alle esigenze del Comune, di tutte le aree comprese nel perimetro di intervento sulle planimetrie di Piano e destinate a pubblici servizi (parco, parcheggi, strade, verde pubblico, ecc.) o comunque esterne alla superficie fondiaria del lotto destinato ad edilizia residenziale.

La convenzione relativa al sub-ambito R3B2 deve altresì contemplare l'impegno degli attuatori alla realizzazione della nuova viabilità pubblica prevista lungo il confine occidentale del sub-ambito R3B1, subordinatamente alla disponibilità del sedime che deve essere garantita dal Comune.

Si definiscono in termini vincolanti le seguenti quantità edificatorie:

R3B1: SLP max mq 3.064,11

R3B2: SLP max mq 4.274,40

R3C : DESIDERIO

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale massimo (S.L.P./S.T.) = 0,22 mq/mq

H max. edifici = m. 7,00

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10

Rapporto di copertura = 50% superf. fondiaria, comprensivo di box auto

Box auto interrati: sempre ammessi ad eccezione delle aree individuate nella TAV. Geologica B.5.4. e comprese nelle classi 2A-2B-2C-2D; fuori terra: fino al 20% S.L.P.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo di tutte le aree comprese nel perimetro di intervento sulle planimetrie di Piano e destinate a pubblici servizi (strade, verde pubblico, ecc.) o comunque esterne alla superficie fondiaria del lotto destinato ad edilizia residenziale. Con ricorso alle procedure dell'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77, l'attuazione dell'area può essere articolata in due o più sub-ambiti soggetti a singoli SUE, a condizione che tale suddivisione non incida sulla razionale urbanizzazione dell'intera area e che garantisca il reperimento delle quantità complessive di aree per servizi pubblici previste cartograficamente dal PRGC, pur potendosi ammettere una loro più funzionale ridistribuzione all'interno dell'ambito R3C.

L'area è articolata nei due sub-ambiti R3C1 e R3C2 che possono essere attuati con due separati Piani Esecutivi Convenzionati nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) al sub-ambito R3C1 competono:
- la cessione e l'attuazione della strada prevista da Corso Indipendenza al confine con il sub-ambito R3C2, con l'eccezione della rotatoria;
 - la cessione delle aree per servizi pubblici individuate cartograficamente dal PRG all'interno del perimetro;
 - la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle aree per servizi interne al PEC e di quella ad esso esterna prevista a sud della nuova viabilità perpendicolare a Corso Indipendenza;
 - la cessione o la monetizzazione (a scelta del Comune) delle aree per servizi pubblici non individuate dal PRG, fino alla concorrenza di 25 mq/ab.;
- b) al sub-ambito R3C2 competono:
- la cessione e l'attuazione della strada prevista da Via Trieste al confine con il sub-ambito R3C1, comprese la rotatoria e le necessarie opere d'arte;
 - la cessione e l'attuazione delle aree per servizi pubblici individuate cartograficamente dal PRG all'interno del perimetro;
 - la cessione o la monetizzazione (a scelta del Comune) delle aree per servizi pubblici non individuate dal PRG, fino alla concorrenza di 25 mq/ab.;

Stima sup. territoriale (S.T.) =	mq. 30.952
Stima sup.fondiaria (S.F.) =	mq 25.540
Stima superf. area a servizi =	mq. 5.412

R3F1 - R3F2 - R3F3 - R3F4 - R3H1 - R3H2 - R3H3 - R3H4: PASQUARO

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale massimo

complessivo per tutte le aree (S.L.P./S.T.) = 0,15 mq/mq, elevabile fino a 0,25 mq/mq con acquisizione della capacità edificatoria di proprietà comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 13.2

H max. edifici = m. 7,00

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10

Rapporto di copertura = 30% superf. fondiaria, comprensivo di box auto

Box auto interrati: sempre ammessi ad eccezione delle aree individuate nella TAV.

Geologica B.5.4. e comprese nelle classi 2A-2B-2C-2D; fuori terra: fino al 20% S.L.P.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

La S.L.P. di edifici esistenti compresi nella perimetrazione del P.E. va detratta dalla superficie edificabile, oppure è recuperabile mediante demolizione parziale o totale.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo e la realizzazione di tutte le aree comprese nel perimetro di intervento sulle planimetrie di Piano e destinate a viabilità e una superficie per pubblici servizi (parcheggio e verde pubblico, ecc.) pari a 20 mq per abitante insediabile, al 60% della SLP a destinazione terziaria e commerciale, oltre alla monetizzazione di 25 mq di area a servizi per abitante insediabile e del 100% della SLP a destinazione terziaria e commerciale.

R3F1 - R3F2- R3F3- R3F4

Stima sup. territoriale (S.T.) = mq. 58.008

Con ricorso alle procedure dell'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77, i sub-ambiti di intervento individuati dal PRGC possono subire modifiche di perimetro o essere ulteriormente articolati a condizione che tali suddivisioni non incidano sulla razionale urbanizzazione dell'intera area e garantiscano comunque la realizzazione della viabilità prevista dal PRGC.

L'approvazione del PEC relativo al sub-ambito R3F3 è subordinata al preventivo convenzionamento attuativo di almeno uno dei due PEC R3H4 o R3F2.

R3H1 - R3H2 - R3H3 - R3H4

Stima sup. territoriale (S.T.) = mq. 28.344

La S.T. del SUE R3H2 può essere estesa alle aree per servizi adiacenti, fermo restando che la capacità edificatoria non può essere incrementata oltre il 20%.

L'approvazione del PEC relativo al sub-ambito R3H3 è subordinata al preventivo convenzionamento attuativo di almeno uno dei due PEC R3H1 o R3H4.

L'approvazione del PEC relativo al sub-ambito R3H4 è subordinata al preventivo convenzionamento attuativo di almeno uno dei due PEC R3H3 o R3F2.

R3G : ACQUEDOTTO

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale massimo (S.L.P./S.T.) = 0,15 mq/mq

H max. edifici = m. 7,00

Distanza dai confini maggiore o uguale m 5,00

Distanza edifici maggiore o uguale m 10,00

Rapporto di copertura = 50% superf. fondiaria, comprensivo di box auto

Box auto interrati: sempre ammessi; fuori terra: fino al 20% S.L.P.

Cancello carraio: arretrato di m 5,00 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

La convenzione deve prevedere la cessione gratuita alla Città di Rivarolo e la realizzazione dell' ampliamento stradale della Via Don Francesco Vallosio come delimitato dalla cartografia di PRGC e delle aree a verde e parcheggio pubblici previste in fregio alla medesima via, oltre alla monetizzazione delle eventuali ulteriori quote di servizi non dismesse fino alla concorrenza complessiva di mq 30 per abitante insediabile.

E' ammessa l'attuazione per comparti autonomi a condizione che sia prevista adeguata viabilità veicolare (larghezza minima m 7,50) per il disimpegno di tutti i lotti non direttamente accessibili da Via Vallosio e siano garantite, in sede attuativa di ciascun comparto, le dismissioni e le monetizzazioni di cui sopra.

R3G

Stima sup. territoriale (S.T.) = mq. 4.640

R3I1 - R3I2 - R3I3 : ARGENTERA SUPERIORE

R3L: ARGENTERA INFERIORE

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale (S.L.P./S.T.): 0,1 mq/mq

H max. edifici = m. 7,00

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10

Rapporto di copertura = 40% superficie fondiaria, comprensivo di box auto

Box auto interrati: sempre esclusi; fuori terra: fino al 20% S.L.P.; è comunque consentita, in deroga agli indici edificatori e al rapporto di copertura, l'edificazione fuori terra di un'autorimessa per ogni unità abitativa, nella misura massima di 30 mq di S.L.P., da realizzarsi con tipologie costruttive e materiali coerenti con quelli dell'edificio residenziale cui è asservita e nel rispetto delle prescrizioni specifiche dell'art. 11.2.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo di tutte le aree comprese nel perimetro di intervento sulle planimetrie di Piano e destinate a pubblici servizi (strade, verde pubblico, ecc.) o comunque esterne alla superficie fondiaria del lotto destinato ad edilizia residenziale.

R3I1 - R3I2 - R3I3

Stima sup. territoriale (S.T.) = mq. 70.987

Stima sup.fondiaria (S.F.) = mq. 29.063

Stima superf. area per viabilità e servizi = mq. 41.924

Ciascuno dei due PEC R3I1 e R3I2 è articolato in due ambiti separati fisicamente ("a" e "b") ma costituenti un'unica superficie territoriale da attuarsi contestualmente.

La convenzione del PEC R3I2 deve prescrivere che, fino a quando non sarà realizzata almeno una delle tre connessioni viarie con la rete stradale principale previste dal PRG all'interno dei PEC R3I1 e R3I3, i permessi di costruire attuativi del PEC R3I2 siano rilasciabili limitatamente al 25% della S.L.P. edificabile totale.

R3L

Stima sup. territoriale (S.T.) = mq. 18.333

Stima superf.verde privato = mq. 6.059

La convenzione deve prevedere la cessione gratuita alla Città di Rivarolo e la realizzazione della fascia alberata lungo la strada provinciale e di superfici a parcheggio pubblico pari a 10 mq per abitante insediabile, al 50% della SLP a destinazione terziaria e commerciale,

oltre alla monetizzazione di 40 mq di area a servizi per abitante insediabile e del 100% della SLP a destinazione terziaria e commerciale.

Con ricorso alle procedure dell'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77, l'area può essere articolata in due o più sub-ambiti di intervento, a condizione che tali suddivisioni non incidano sulla razionale urbanizzazione dell'intera area.

R3M : AREA SCUOLE

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Fondiario massimo (S.L.P./S.F.) = 0,45 mq/mq

H max. edifici = m. 9,00

Distanza dai confini maggiore o uguale m.5

Distanza edifici maggiore o uguale m.10

Rapporto di copertura = 40% superf. fondiaria, comprensivo di box auto

Box auto interrati: sempre ammessi; fuori terra: fino al 20% S.L.P.

Cancello carraio: arretrato di m.5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo di tutte le aree comprese nel perimetro di intervento sulle planimetrie di Piano e vincolate ad edilizia scolastica e parcheggi pubblici.

Stima sup. territoriale (S.T.) = mq. 20,770

Stima sup.fondiaria (S.F.) = mq. 5.815

Stima superf. area a servizi da cedere = mq. 14,955

R3Q: VESIGNANO

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale (S.L.P./S. T.): 0,25 mq/mq

H max edifici = m. 7,00

Distanza dai confine maggiore o uguale a m 5

Distanza edifici maggiore o uguale m 10 (o aderenza)

Rapporto di copertura = 30% sup. fondiaria, comprensivo di box auto, deposito attrezzi

Box auto interrati: sempre ammessi; fuori terra: fino al 20% S.L.P.

Cancello carraio: arretrato di m 5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo di tutte le aree per viabilità pubblica previste dal PRG e dal progetto di SUE e delle aree per servizi pubblici dimensionate in ragione di 25 mq/ab.

L'area è articolata nei sei sub-ambiti R3Q1, R3Q2, R3Q3, R3Q4, R3Q5 e R3Q6, che possono essere attuati con sei separati Piani Esecutivi Convenzionati nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) non sono consentiti nuovi accessi veicolari diretti da Corso Indipendenza, se non per il sub-ambito R3Q5 in assenza di alternative praticabili;
- b) l'accesso veicolare agli insediamenti realizzabili sui sub-ambiti R3Q1 e R3Q3 deve avvenire dalla viabilità secondaria esistente;
- c) i PEC dei sub-ambiti R3Q1 R3Q2 e R3Q3 devono prevedere la possibilità di realizzare idonei collegamenti viari con i sub-ambiti R3Q6 e R3Q4 (dal quale deve essere previsto l'accesso al sub-ambito R3Q5), poiché anche per essi non sono consentiti nuovi accessi diretti da Corso Indipendenza;
- d) l'attuazione dei sub-ambiti R3Q6 e R3Q4 è pertanto subordinata alla preventiva approvazione di almeno uno dei due PEC R3Q1 o R3Q3;
- e) le aree a verde pubblico del sub-ambito R3Q3 devono essere prevalentemente localizzate in adiacenza alla scuola materna di Vesignano;
- f) nel PEC R3Q3 deve essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree occupate dalla rotatoria su Corso Indipendenza: tale dismissione si somma a quella comunque dovuta degli standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/77;

Eventuali problematiche risultanti in sede esecutiva dalla sovrapposizione dei perimetri di strumenti urbanistici attuativi sia di carattere pubblico che privato, potranno essere affrontate ricorrendo alle procedure di cui all'8° comma, lettera c) e d) dell'art.17 della L.R. 56/77.

Le previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salva l'ammissibilità di eventuali modifiche all'interno della Superficie territoriale, intese ad agevolare l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

3.4 R4 : AREA PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Viene confermato il P.E.E.P.

L'area a PEEP viene messa a disposizione dalla Città di Rivarolo per la ricollocazione convenzionata delle aree residenziali a rischio idrogeologico come definite ex-art. 40 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Per quanto riguarda le attività produttive a rischio, si troverà una collocazione convenzionata all'interno dei comparti produttivi previsti nel PRGC.

Gli interventi edificatori sui lotti 3 e 4b del PEEP sono comunque subordinati alla monetizzazione di aree per servizi pubblici in ragione di 10 mq per abitante insediabile.

In alternativa alla monetizzazione il Comune potrà richiedere la dismissione di aree interne ai lotti 2 e 7 del PEEP.

3.5 R5 : VILLE URBANE CON PARCO

Il Piano classifica "zone a ville con parco" l'insieme delle aree caratterizzate da edifici residenziali circondati da verde strutturato a giardino privato. I caratteri naturalistici relativi richiedono interventi mirati alla manutenzione dell'ambiente e dei manufatti esistenti. Le zone R5 sono individuate nelle tavole di Piano in scala 1/5.000 e 1/2.000. Sono classificate di

categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444.

L'indice di edificabilità fondiaria massimo è di 0.01 mq. S.L.P./mq. S.F., utilizzabile per l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, in aggiunta alla S.L.P. esistente, che viene confermata.

Sono consentiti i tipi di intervento ex Art. 1.4 a - b - c - d - e .

Tali interventi e gli ampliamenti di cui al precedente comma sono fattibili con il rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima: m. 7 nel rispetto del R.E.

Distanza dai confini privati: maggiore/eguale m. 6.

Rapporto di copertura: 1/5 del lotto (S.F.)

Distanza tra fabbricati: maggiore/eguale m.12.

Il 60% del lotto deve essere sistemato a verde.

Tutti gli interventi devono salvaguardare l'impianto arboreo preesistente.

In deroga all'indice fondiario, ma nel rispetto di tutti gli altri parametri, è comunque ammesso un ampliamento di S.L.P. residenziale pari a mq 60.

Per gli edifici di interesse storico perimetrati sulla cartografia di Piano in scala 1/5.000 e 1/2.000 e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento di cui agli Artt. 2.7 - 2.8 - 2.9 - 2.10 - 2.11 della presente Normativa. E' comunque sempre ammessa la sostituzione edilizia di foresterie e fabbricati minori, a condizione che la ricostruzione (con gli eventuali ampliamenti consentiti ai commi precedenti) venga effettuata riproponendo fedelmente i connotati architettonici degli edifici principali.

I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo, oppure mediante pergolati o gazebi in legno aperti sui tre lati per un massimo di 45 metri quadrati coperti, oppure in bassi fabbricati di composizione architettonica omogenea a quella degli edifici principali (per materiali, colori, apparato decorativo) e di superficie coperta fino al 25% della S.L.P. esistente sul lotto, comunque nel rispetto di R.C. max. pari a 1/8. Devono essere salvaguardate le preesistenze di valore ambientale, architettonico, storico, documentario e di arredo.

Il Piano si attua con autorizzazione e concessione singola senza obbligo di convenzionamento.

3.6 VERANDE

Le verande ricavate da balconi chiusi su tre lati da realizzarsi con strutture provvisorie o semovibili posate a filo esterno della muratura, non saranno computate ai fini volumetrici per la determinazione della C.I.R.T. di piano, qualora la loro superficie perimetrata non superi i mq. 9 per ogni unità immobiliare, mentre saranno conteggiate ai sensi degli oneri di cui all'art. 1 della L. 10/77.

In caso di edifici a più piani le verande dovranno essere compatibili con la tipologia e la tinteggiatura dell'edificio ed il relativo progetto sarà unitario per l'intero fronte oggetto dell'intervento. E' pertanto ammessa la chiusura di superfici esterne quali loggiati, balconi, ecc. a condizione che venga presentato un unico progetto al quale si dovranno uniformare tutte le eventuali successive chiusure.

Dovranno essere osservate le seguenti condizioni:

- La realizzazione di tali opere può riguardare, nel caso di fabbricazioni chiusa, le sole fronti verso cortile; nel caso di fabbricati aperti andrà considerata la tipologia edilizia;

- La superficie del pavimento chiudibile non può essere superiore a mq. 9,00 per ogni unità immobiliare;
- La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali aprentesi sulla medesima;
- Locali adibiti a servizi igienici, cucine o angoli cottura, che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto verso l'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera;
- Non vengano demolite le chiusure murarie interposte tra la veranda ed i locali interni che su di essa si affacciano;
- Non vengano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina ed altre apparecchiature ed arredi che muterebbero i caratteri di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare;
- Qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda sia resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento della veranda, con un minimo di mq. 0,2;
- Tubazioni e misuratori potranno essere anche collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte mediante apposita parete divisoria, perché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

Le prescrizioni contenute nel presente articolo hanno valore prescrittivo unicamente per quanto attiene la parte edilizia e sono comunque subordinate alle normative di sicurezza degli impianti ed a quelle igieniche.

3.7 Ri – INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN ZONA IMPROPRIA

Trattasi di nucleo residenziale in zona impropria sito nei pressi del confine con Bosconero. Sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione di fabbricati accessori anche al fine di una loro migliore integrazione nel contesto, con particolare riguardo al posizionamento nel lotto, alla tipologia edilizia e ai materiali costruttivi.

3.8 RU – AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Il PRGC individua tre ambiti urbani (zone B ex D.M. 1444/68) sui quali si rendono necessari radicali interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio e dell'ambiente urbano:

3.8.1 RU1a – Scuole elementari

omissis

~~È l'area occupata dagli edifici delle scuole elementari, in Via San Francesco; la ristrutturazione urbanistica dell'ambito è regolata dalle seguenti prescrizioni:~~

~~— S.L.P. a destinazione residenziale (art. 1.3 p.to 1) = mq 4.850;~~

~~— S.L.P. a destinazione terziario-commerciale-ricettiva (art. 1.3 p.ti 2, 4.1 e 5) = mq 1.150;~~

- ~~— rapporto di copertura = 80% della superficie fondiaria;~~
- ~~— altezza massima edifici = 4 piani fuori terra + attico;~~
corpi edilizi eccedenti tale altezza possono essere previsti in sede di SUE, se necessari alla caratterizzazione progettuale dell'intervento, per porzioni non superiori al 40% della SC complessivamente realizzabile e comunque nel limite massimo di 5 pft + attico;
- ~~— il piano attico deve avere SC non superiore al 60% di quella del piano immediatamente sottostante ed essere prevalentemente arretrato rispetto al filo di fabbrica dello stesso;~~
- ~~— distanza tra edifici = da definirsi in sede di SUE;~~
- ~~— distanza tra pareti finestrate = da definirsi in sede di SUE;~~
- ~~— distanza dai confini = maggiore o uguale a m 5,00 (minore con assenso confinante);~~
- ~~— distanza dalle strade e dagli spazi pubblici = da definirsi in sede di SUE;~~
- ~~— l'intervento è subordinato a PEC esteso a tutta l'area;~~
- ~~— prima dell'approvazione dello SUE di cui al punto precedente sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia o di demolizione;~~
- ~~— le aree per servizi pubblici o di uso pubblico devono essere reperite in superficie nella misura minima di mq 1.000 destinati a parcheggio e spazi di fruizione pedonale; nel sottosuolo deve essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno residuo di parcheggio ad uso pubblico in ragione di mq 2,5 per abitante insediabile e del 40% della SLP a destinazione terziaria e commerciale; le restanti quote di servizi pubblici, fino alla concorrenza degli standard di legge (25 mq/ab e 80% SLP terz. comm.) possono essere monetizzate;~~
- ~~— la completa realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione è posta interamente a carico dell'attuatore, deve essere disciplinata nella convenzione di PEC in conformità alla vigente legislazione sui lavori pubblici in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione e può anche comportare la realizzazione di interventi infrastrutturali su sedimi adiacenti ma esterni al perimetro di SUE;~~
- ~~— il prodotto edilizio deve raggiungere elevati livelli di biocompatibilità e di efficienza energetica, con particolare riguardo alla gestione delle acque, alle emissioni in atmosfera, al clima acustico, all'approvvigionamento dell'energia e al contenimento delle sue dispersioni;~~
- ~~— alla Commissione Edilizia compete la valutazione del corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel delicato contesto urbano: a tal fine, in sede di esame della proposta di PEC e della richiesta abilitativa edilizia il Comune può pertanto richiedere eventuali modifiche della composizione volumetrica, dell'immagine architettonica, degli aspetti funzionali e di quelli legati alla fruibilità pubblica.~~

3.8.2 RU1b – ENEL

È l'area degli uffici e dei magazzini dismessi dall'ENEL, in Corso Indipendenza, comprensiva anche dell'antistante piazzale Falcone e Borsellino; nel quadro del project financing attivato dal Comune per la realizzazione delle nuove scuole elementari in Via Lemaire, l'area è stata individuata, quale sito di atterraggio della capacità edificatoria assegnata al contraente generale dell'opera pubblica; i diritti edificatori che generano la previsione insediativa sono detenuti in via esclusiva e totalitaria dal Comune; la ristrutturazione urbanistica dell'ambito è pertanto attivabile solo subordinatamente alla definizione contrattuale del project financing ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- S.L.P. a destinazione residenziale (art. 1.3 p.to 1) = mq 7.200;
- S.L.P. a destinazione terziario-commerciale-ricettiva (art. 1.3 p.ti 2, 4.1 e 5) = mq 2.000;
- rapporto di copertura = 80% della superficie fondiaria;
- altezza massima edifici = 5 piani fuori terra + attico;

- corpi edilizi eccedenti tale altezza possono essere previsti in sede di SUE, se necessari alla caratterizzazione progettuale dell'intervento, per porzioni non superiori al 40% della SC complessivamente realizzabile e comunque nel limite massimo di 6 pft + attico;
- il piano attico deve avere SC non superiore al 60% di quella del piano immediatamente sottostante ed essere prevalentemente arretrato rispetto al filo di fabbrica dello stesso;
 - distanza tra edifici = da definirsi in sede di SUE;
 - distanza tra pareti finestrate = da definirsi in sede di SUE;
 - distanza dai confini = maggiore o uguale a m 5,00 (minore con assenso confinante);
 - distanza dalle strade e dagli spazi pubblici = da definirsi in sede di SUE;
 - l'intervento è subordinato a PEC esteso a tutta l'area;
 - prima dell'approvazione dello SUE di cui al punto precedente sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia o di demolizione;
 - le aree per servizi pubblici o di uso pubblico devono essere reperite in superficie nella misura minima di mq 3.000 destinati prevalentemente a piazza e spazi di esclusiva fruizione pedonale; nel sottosuolo deve essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno residuo di parcheggio ad uso pubblico in ragione di mq 2,5 per abitante insediabile e del 40% della SLP a destinazione terziaria e commerciale; le restanti quote di servizi pubblici, fino alla concorrenza degli standard di legge (25 mq/ab e 80% SLP terz.-comm.) possono essere monetizzate;
 - la completa realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione è posta interamente a carico dell'attuatore, deve essere disciplinata nella convenzione di PEC in conformità alla vigente legislazione sui lavori pubblici in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione e può anche comportare la realizzazione di interventi infrastrutturali su sedimi adiacenti ma esterni al perimetro di SUE;
 - il prodotto edilizio deve raggiungere elevati livelli di biocompatibilità e di efficienza energetica, con particolare riguardo alla gestione delle acque, alle emissioni in atmosfera, al clima acustico, all'approvvigionamento dell'energia e al contenimento delle sue dispersioni;
 - il progetto deve garantire la massima integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi aperti di fruizione pubblica, prevedendo la realizzazione di una piazza pedonale in fregio a Corso Indipendenza, collegata a Via Trieste attraverso una corte passante; tra le due strade è richiesta altresì una connessione veicolare, da realizzare eventualmente come sottopassaggio funzionalmente correlato ai parcheggi interrati.

3.8.3 RU2 – Via della Lumaca

E' l'ambito compreso tra Corso Torino, Via Uligini, Via Micono e Via della Lumaca, nel quale la riqualificazione del patrimonio edilizio, con particolare riguardo al fronte su Corso Torino, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice territoriale (S.L.P./S.T) = 0,80 mq/mq;
 - rapporto di copertura = 80% della superficie fondiaria;
 - altezza massima edifici prospicienti Corso Torino = 6 piani fuori terra + attico;
 - altezza massima edifici prospicienti vie interne = 4 piani fuori terra + attico;
- corpi edilizi eccedenti tale altezza possono essere previsti in sede di SUE, se necessari alla caratterizzazione progettuale dell'intervento, per porzioni non superiori al 30% della SC complessivamente realizzabile e comunque nel limite massimo di 6 pft + attico;
- il piano attico deve avere SC non superiore al 60% di quella del piano immediatamente sottostante ed essere prevalentemente arretrato rispetto al filo di fabbrica dello stesso;
 - distanza tra edifici = da definirsi in sede di SUE;
 - distanza tra pareti finestrate = maggiore o uguale m 10,00;

- distanza dai confini = maggiore o uguale a m 5,00 (minore con assenso confinante);
- distanza dalle strade e dagli spazi pubblici = da definirsi in sede di SUE;
- destinazioni d'uso ammesse (art. 1.3) = 1 (in misura non superiore al 70% della SLP totale; 4 e 5 (in misura non superiore al 30% della SLP totale e secondo i disposti del Tit. 14 delle NUEA); 9 (nel sottosuolo);
- l'intervento è subordinato a SUE di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area, nell'ambito del quale possono essere individuati comparti ad attuazione differita;
- prima dell'approvazione dello SUE di cui al punto precedente sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia o di demolizione; sugli edifici unifamiliari esistenti è consentito una-tantum l'ampliamento del 20% della S.L.P.;
- lo SUE deve prevedere la realizzazione della rotatoria su Corso Torino e dei collegamenti viari tra Corso Torino, Via Uligini e Via Lumaca (le cui posizioni devono essere definite in sede di pianificazione attuativa), e delle superfici a parcheggio e verde pubblici pari a 15 mq per abitante insediabile e all'80% della SLP a destinazione terziaria e commerciale, oltre alla monetizzazione di 45 mq di area a servizi per abitante insediabile e del 120% della SLP a destinazione terziaria e commerciale;
- le disposizioni relative alla dotazione di parcheggi sono applicabili in deroga all'art. 14 delle presenti NUEA.

4. NUCLEI FRAZIONALI E BORGATE

4.1. CENTRI DEI NUCLEI FRAZIONALI E DELLE BORGATE

Per i Nuclei Frazionali e le Borgate di Vesignano, San Cassiano, Obiano, Bolleri, Paglie, Praglie, Sant'Anna, Pasquaro Superiore, Pasquaro Inferiore, Cardine, Bonaudi, Mastri, Argentera, Clare, Baudini, Canton Vittoni, Benne, Vernetto, classificati ai sensi della lettera d) art. 25 L.R.n.56/77, la cartografia di Piano delimita le perimetrazioni dei "centri urbani minori". Tali centri coincidono con lo sviluppo urbanistico degli insediamenti stessi all'anno 1860, desunto dal Catasto Rabbini, e corrisponde alla tipologia costruttiva a muratura portante tradizionale ed alla tipologia urbana dei cortili chiusi.

All'interno di tali delimitazioni il Piano persegue l'obiettivo della riqualificazione edilizia ed urbanistica, prevedendo la valorizzazione, la tutela ed il recupero:

- delle tipologie insediative, delle vie e dei percorsi storici;
- degli elementi che costituiscono gli spazi di socializzazione quali piazze, parchi e giardini pubblici, spazi attrezzati;
- degli elementi che costituiscono la matrice degli aggregati urbani.

Vengono inoltre privilegiate dal Piano le destinazioni d'uso compatibili con l'impianto tipologico originario, cioè le destinazioni residenziali e commerciali e per i servizi legati alla residenza, alle attività commerciali e di pubblica utilità.

All'interno delle perimetrazioni degli ambiti storici dei Nuclei Frazionali minori e delle Borgate:

a) sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro con i criteri degli Artt. 2.7, 2.8, 2.9 per gli immobili evidenziati sulle tavole di piano aventi carattere storico-artistico e/o ambientale (Art. 24 L.U.R. n.56/77 punto 1) e compresi nelle categorie di beni culturali ambientali 1), 2), 3) (definite per il centro urbano di Rivarolo) di cui all'art. 2.5 della presente Normativa, cioè, per gli edifici religiosi e pubblici vincolati dal D.Lgs. 22.01.04 n. 42, per le ville, i parchi ed i giardini storici, per i forni comunitari di proprietà pubblica o privata, per i fabbricati di archeologia industriale e per gli edifici o parti di essi di specifico interesse storico-artistico censiti dal Piano in ottemperanza all'Art. 24 L.R. n. 56/77 a) e b);

b) sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni stabilite negli Artt. 2.7, 2.8, 2.10 della presente Normativa, per gli immobili evidenziati sulle tavole di Piano aventi caratteri storico/documentario e tipologici (Art. 24 L.U.R. n.56/77 punto 2) e compresi nelle categorie di beni culturali ambientali di cui all'art. 2.5 ai punti 4), 5), 6), (definite per il centro urbano di Rivarolo) cioè per i complessi tipologici unitari a corte chiusa di edilizia civile e rurale dei secoli XV-XIX; edifici rurali di abitazione a ballatoio interno, edifici di servizio all'agricoltura di interesse documentario; opifici di archeologia industriale; nonché per il corpo edilizio originario delle cascine Bacialera, Battagliona, Marescialla, Provanina e per l'ex Iutificio/Fabbrica di Fiammiferi sito presso la Cascina Provanina,
Per tali cascine sono tuttavia consentite modeste opere reversibili finalizzate agli adeguamenti sanitari o necessarie alla conduzione dell'azienda.

c) per i restanti edifici è ammessa, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la

ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni degli Artt. 2.7, 2.8, 2.10, 2.11 della presente Normativa,

d) sono ammessi la demolizione, la ricostruzione e l'adeguamento ambientale di edifici di recente costruzione in contrasto tipologico e percettivo con le preesistenze;

e) sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, anche di costruzione tradizionale a muri portanti, oppure di recente costruzione o ristrutturati, per mezzo di un Atto Unilaterale d'Obbligo concordato con l'Amministrazione Comunale (registrato dal Segretario Comunale) e ratificato dalla Commissione Edilizia Comunale, che verifichi la congruenza degli interventi medesimi con l'impianto urbanistico preesistente per quanto concerne gli allineamenti, le altezze di cornice e di colmo, le tipologie, le falde delle coperture e i volumi complessivi e che specifichi le modalità costruttive, materiali, tecniche edilizie da impiegare per rendere gli interventi omogenei e congruenti con il rispetto dei caratteri del paesaggio urbano e dei peculiari caratteri ambientali, strutturali, tipologici, delle preesistenze storiche, secondo le prescrizioni contenute negli artt. 2.11, 2.12, 2.13 della presente Normativa di Piano; è richiesto il parere della competente Commissione per i Beni Culturali ed Ambientali (ex art. 91 bis, L.R. 56/77) per interventi di sopraelevazione eseguiti su edifici che, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, non presentino caratteri formali contrastanti con la matrice storica del nucleo.

f) sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art.1.3 punti 1 - 4.1 (secondo i disposti del Tit. 14 delle NUEA) - 5.1.1. - 5.1.4 - 10. Sono inoltre ammesse le autorimesse, che costituiscono pertinenze dell'abitazione.

g) non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi esterni alle aree a ciò destinate; per quelli esistenti di superficie coperta inferiore a mq. 400 è ammesso l'ampliamento del 20% della superficie coperta.

h) E' vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati di pregio storico-documentario o di tipologia costruttiva tradizionale.

Per i nuclei e le borgate di seguito elencati valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

Borgata Vesignano

Per la Chiesa di Santa Maria della Neve: è prescritto il restauro.

Per i resti archeologici della cappella romanica e per il campanile di San Desiderio è prescritta una fascia di rispetto con vincolo archeologico: il complesso deve essere sottoposto a interventi di valorizzazione, consolidamento, restauro, sistemazione delle pertinenze, manutenzione del reliquato di giardino con taglio delle edere infestanti.

Per la Società Agricola Operaia di Mutuo Soccorso è ammessa la realizzazione di un ampliamento igienico-funzionale nella misura massima di mq 20 di superficie utile.

Per il nucleo storico della borgata sono prescritti la conservazione tipologica delle cortine continue a schiera orientata e dei cascinali a corte chiusa con tutela degli elementi architettonici e decorativi, portali, loggiati, muri di cinta e pertinenze relative.

Non è ammesso l'ampliamento degli edifici industriali esistenti nella fascia di rispetto dell'Orco e compresi nel Parco Agrofluviale, che dovrà essere dotato di una rete di piste ciclabili che si prolungheranno lungo la Ripa e lungo il canale storico della Gora Vecchia al fine di integrarsi con le aree protette del limitrofo Comune di Salassa.

L'ambito assoggettato a SUE è disciplinato dall'art. 2.20.3.

Borgata San Cassiano

E' prescritta la tutela tipologica della esistente cortina continua a schiera orientata lungo la direttrice est-ovest (originato dai decumani della centuriatio romana), ferma restando l'applicabilità degli interventi di cui alla lett. e) del presente articolo.

Borgata Obiano

Per la Chiesa di San Biagio è prescritto il restauro .

Sono inoltre prescritti:

- per il Forno Pubblico: il restauro (Art. 2.9);
- la tutela tipologica delle esistenti cortine continue a schiera orientata lungo la direttrice est-ovest (originato dai decumani della centuriatio romana);
- la conservazione tipologica della Grangia Grossa e dei cascinali a corte chiusa con tutela degli elementi architettonici e decorativi, portali, loggiati, muri di cinta e pertinenze relative.

Borgate Pasquaro Superiore e Inferiore

Per la Chiesa di San Giovanni Battista è prescritto il restauro (Art. 2.9).

Sono inoltre prescritti:

- per il Forno Pubblico: il recupero e il restauro (Art. 2.9);
- la tutela tipologica delle esistenti cortine continue a schiera orientata lungo la direttrice nord-sud (originato dai cardini della centuriatio romana) - la conservazione tipologica dei cascinali a corte chiusa con tutela degli elementi architettonici e decorativi, portali, loggiati, muri di cinta e pertinenze relative;
- la tutela del fosso di irrigazione che fa parete integrante del paesaggio urbano e del paesaggio agrario; in caso di allargamento della sede stradale, qualora possibile, dovranno essere conservate le fasce inerbite di scarpa, prevedendo l'acquisizione della fascia di campi sul lato opposto al fosso.
- la conservazione dei lavatoi pubblici, degli accessi privati in lastre di pietra, delle chiuse e dei partitori/adacquatori di derivazione con elementi in pietra.

Borgata Cardine

Per l'Oratorio di Maria Maddalena è prescritto il restauro (Art. 2.9).

Sono inoltre prescritti:

- la conservazione dei caratteri delle cortine edilizie a schiera orientata;
- la tutela del fosso del Cardine da Cardine a Bonaudi; in caso di allargamento della sede stradale, qualora possibile, dovranno essere conservate le fasce inerbite di scarpa, prevedendo l'acquisizione della fascia di campi sul lato opposto al fosso.
- la conservazione degli accessi superstiti ai campi formati da lastre di pietra accostate e dei partitori/adacquatori di derivazione con elementi in pietra.

Borgata Bolleri

Per il Forno Pubblico in stato di abbandono è prescritto il restauro (Art. 2.9).

Sono inoltre prescritti:

- la tutela degli edifici con decorazioni a trompe-l'oeil (scenografie, simulazioni ad affresco);
- la conservazione dei caratteri della cortine edilizia orientate lungo la direttrice nord-sud (originata dai cardini di centuriatio romana).

Borgata Paglie

Per la chiesa di San Pietro sono prescritti il restauro (Art. 2.9) e una fascia di rispetto di m. 50.

Sono inoltre prescritti:

- per il Forno Pubblico: restauro (Art. 2.9);
- la conservazione dei caratteri della cortina edilizia orientate lungo la direttrice nord-sud (originata dai cardini di centuriatio romana).

Borgata Praglie

Per il Forno Pubblico sono prescritti la manutenzione e il restauro (Art. 2.9).

Sono inoltre prescritti:

- la conservazione dei caratteri della cortina edilizia a schiera orientata lungo la direttrice nord-sud;
- la conservazione tipologica dei cascinali a corte chiusa con tutela degli elementi architettonici e decorativi, portali, loggiati, muri di cinta e pertinenze relative.

Borgata Sant'Anna

Per la Chiesa di S. Anna e per il Forno Pubblico in stato di abbandono: è prescritto il restauro (Art. 2.9).

Sono inoltre prescritti:

- la conservazione tipologica delle cortine continue a schiera orientate lungo la direttrice est-ovest (originata dai decumani di centuriatio romana);
- la tutela del fosso da Praglie a Sant'Anna con le relative fasce inerbite di scarpa a separazione della sede stradale; in caso di allargamento della sede stradale il Piano prescrive l'acquisizione della fascia di campi sul lato opposto al fosso.

Borgata Bonaudi

Per la Chiesa della SS. Madonna Addolorata è prescritto il restauro (Art. 2.9).

Sono inoltre prescritti:

- la conservazione tipologica delle cortine continue a schiera;
- la conservazione tipologica dei cascinali con tutela degli elementi architettonici e decorativi, portali, loggiati, muri di cinta e pertinenze relative;
- la tutela del fosso del Cardine e della relativa vegetazione ripariale, con fasce inerbite di scarpa a separazione della sede stradale; in caso di allargamento della stessa il Piano prescrive l'acquisizione della fascia di campi sul lato opposto al fosso.

Canton Vittoni

Per il Forno Pubblico sono prescritti la manutenzione e il restauro (Art. 2.9).

E' inoltre prescritta la conservazione dei caratteri della cortina edilizia a schiera orientata.

Borgata Baudini

Per il Forno Pubblico sono prescritti la manutenzione e il restauro (Art. 2.9).

E' inoltre prescritta la conservazione dei caratteri della cortina edilizia a schiera orientata.

Borgata Argentera

Per la Chiesa di San Grato e per il Forno Pubblico sono prescritti la manutenzione e il restauro (Art. 2.9).

Sono inoltre prescritti:

- per la Scuola Materna Gibellini-Vallauri il restauro e risanamento conservativo (Art. 2.9 - 2.10);
- per la ex scuola elementare la demolizione, sia con autonomo intervento di iniziativa comunale, sia nell'ambito del PEC R3I1, finalizzata alla realizzazione del viale alberato e con la possibilità di edificare (sempre nell'ambito del PEC) un corpo di fabbrica di pari superficie coperta, collocato entro il perimetro del nucleo frazionale e destinato esclusivamente ad

autorimesse private;

- la conservazione tipologica dei cascinali con tutela degli elementi architettonici e decorativi, portali, loggiati, muri di cinta e pertinenze relative;
- la tutela della roggia di irrigazione che costituisce un elemento caratterizzante del paesaggio urbano ed agrario della borgata e della relativa vegetazione ripariale, con fasce inerbite di scarpa a separazione della sede stradale; in caso di allargamento della stessa il Piano prescrive l'acquisizione della fascia di campi sul lato opposto al fosso;
- per gli edifici di recente costruzione compresi entro la fascia di rispetto del cimitero è consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria (Art. 1.4 a-b).

Borgata Clare e Cascina Braiotta:

Per il Forno Pubblico sono prescritti la manutenzione e restauro. E' inoltre prescritta la conservazione della tipologia ad unità edilizie a schiera orientata verso via e dei rustici verso la campagna a sud delle costruzioni.

Borgata Mastri

Per la Chiesa neoclassica dei SS. Angeli Custodi, per la nuova Chiesa parrocchiale, per l'oratorio settecentesco di San Carlo presso la Cascina della Bacialera è prescritto il restauro (Art. 2.9).

Sono inoltre prescritti:

- la conservazione tipologica dei cascinali e case di civile abitazione con tutela degli elementi architettonici e decorativi, portali, loggiati, muri di cinta e pertinenze relative;
- la conservazione della tipologia a cortina continua e ad unità edilizie a schiera orientata con stalle, rustici e passi carrai disposti verso la via pubblica
- la tutela del paesaggio agrario e della strada in terra battuta non pavimentata della cascina Bacialera verso Fruttuaria, con fossi di irrigazione su entrambi i lati e vegetazione ripariale.

Per le Borgate ed il territorio agrario è prescritto un censimento a cura del comune delle edicole devozionali per le quali è prescritto il restauro (Art. 2.9).

Gli edifici presenti nei nuclei frazionali e borgate vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.04 n. 42 sono i seguenti:

- Vesignano, S. Desiderio, campanile e resti archeologici
- Obiano, S. Biagio
- Paglie, s. Pietro
- S. Anna, S. Anna
- Pasquaro, S. Giovanni Battista
- Cardine, Maria Maddalena
- Bonaudi, SS. Maria Addolorata
- Mastri, SS. Angeli Custodi (XIX secolo)
- Mastri, S. Carlo
- Argentera, S. Grato
- Forni pubblici delle Borgate: Obiano, Bolleri, Argentera, Paglie, Praglie, S. Anna, Pasquaro, Clare, Baudini, Vittoni,
- Scuola Elementare di Argentera
- Madonna del Glario in Regione Gave

4.2. AREE DI ESPANSIONE DEI NUCLEI FRAZIONALI E DELLE BORGATE

Nelle aree di espansione dei nuclei rurali frazionali e nelle borgate di cui all'art. 4.1, indicati sulla cartografia di Piano in scala 1/5.000, saranno ammessi, oltre agli interventi consentiti e secondo le modalità prescritte per le aree agricole all'art. 5.2 e 5.3 della presente Normativa:

- l'ampliamento e la ristrutturazione di edifici esistenti ai fini abitativi nei limiti della densità fondiaria di 0,5 mq/mq di superficie dei lotti asserviti;
- nuova costruzione di attrezzature di servizio alle aziende agricole nel rispetto di un rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria dell'area asservita ad uso esclusivo dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- la costruzione di edifici residenziali nel rispetto dei seguenti indici:
 $I_f = 0,20$ mq/mq del lotto di pertinenza
 $H = m. 7,00$;
 $R_c = 1/3$
- per la costruzione di più di due unità abitative è obbligatorio il ricorso a PEC, nel quale devono essere previste idonea viabilità di accesso, dotazione di parcheggio pubblico pari a 5 mq/ab e monetizzazione della restante quota di standard fino alla concorrenza di 40 mq/ab; deve essere inoltre garantito il rispetto delle misure di sostenibilità ambientale di cui all'art. 3.2
- non sono ammessi allevamenti classificabili come industriali;
- è consentita l'edificazione di n. 2 (due) box auto per unità abitativa, di superficie massima di mq. 20 ciascuno;
- è comunque consentita, anche a soggetti non in possesso del titolo e dei requisiti di imprenditore agricolo, l'edificazione di fabbricati ad uso deposito attrezzi e ricovero macchinari agricoli, nei limiti massimi di mq 60 di Superficie Coperta e m 6,50 di altezza al colmo.

Nel caso di cessazione e trasferimento dell'attività agricola, il complesso potrà essere destinato all'uso residenziale o alle attività compatibili nel rispetto della normativa e dei parametri edilizi e urbanistici vigenti nel contesto urbano di appartenenza di cui all'art. 4.1.

L'area ubicata in Frazione Mastri, a ovest di Via Bonaudi, è edificabile con indice fondiario di 0,25 mq/mq, nel rispetto di tutti gli altri parametri dettati dal presente articolo.

Con riferimento alle aree di espansione delle borgate individuate nell'ambito dell'8^a Variante Parziale al PRG in prossimità dei nuclei frazionali di Cittadella e di Mastri (lungo il confine comunale con Feletto e Bosconero), viste le particolari condizioni di assetto idrogeologico, i progetti dovranno essere accompagnati da studio idrogeologico per definire eventuali accorgimenti da adottare per la realizzazione dei nuovi fabbricati in condizioni di sicurezza.

4.3. DOCUMENTAZIONI DI PROGETTO

I progetti di intervento e trasformazione edilizia e urbanistica devono essere corredati con le documentazioni elencate per l'Insediamento Centrale Storico in corrispondenza ai tipi di intervento che si intendono effettuare.

I progetti medesimi devono inoltre tenere in considerazione:

- a) gli elementi di specifico interesse storico-artistico, ambientale e documentario con le relative aree di pertinenza, inglobate o complementari e strutturalmente connesse con la proprietà;
- b) gli edifici confinanti e gli elementi anche incoerenti ed ambientalmente contrastanti di recente

riedificazione, ma legati ai precedenti da rapporti fisici e funzionali, all'interno delle delimitazioni degli ambiti storici;

c) le rogge, i canali, la viabilità storica e le opere infrastrutturali connesse;

d) le aree e i manufatti complementari legati alle aggregazioni storiche della borgata da relazioni funzionali, formali e visive, quali aree libere, muri di recinzione e di sostegno, orti e parti del paesaggio agrario, margini boscati ed elementi morfologici.

5. AREE AGRICOLE

5.1. AREE AGRICOLE

Le aree agricole sono connesse con la rete dei "corridoi ecologici" del Parco Agrofluviale del Torrente Orco attraverso la "rete ecologica secondaria", formata dai filari ed alberate dei giardini urbani e dai rii e canali irrigui con la relativa vegetazione ripariale presenti nelle aree urbanizzate.

Nelle aree agricole gli interventi ammessi di sistemazione agraria, di miglioramento fondiario, di infrastrutturazione e di edificazione devono rispettare la continuità, la tipologia, la densità e le caratteristiche di impianto della "rete ecologica secondaria" e dei corsi d'acqua irrigui.

Le strade agricole ed i canali o rii di irrigazione interpoderali dovranno essere accompagnati, a distanza adeguata, da filari alberati o siepi quando non sia intralciata l'attività agricola e purché sia garantito un indennizzo per eventuali danni ai sensi dell'Art. 36 della L.R. n.12/90.

E' vietato il taglio di vegetazione ripariale autoctona, filari, siepi campestri, alberi isolati di valore paesistico/ambientale esistenti lungo i torrenti, fossi, bealere, rii e adacquatori campestri (Gora Comunale della Provanina, del Cardine, dell'Argentera, della Crosa, Valle, Fosso di Farello, Rio delle Mogliasse ecc.). Il taglio di filari, siepi campestri ed alberi isolati di essenze autoctone all'interno delle colture agrarie è consentito purché si provveda al trapianto all'atto del taglio. Per la manutenzione dei fondi e per il taglio di alberi e siepi a distanze non regolamentari prospicienti le strade comunali, nelle aree private di incolti e di abbandono, si fa riferimento alla normativa vigente in materia, e in particolare al R.D. n. 1740/33, ed al D.P.R. n. 495/92.

E' vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati di pregio storico-documentario o di tipologia costruttiva tradizionale.

5.2. EDILIZIA RURALE ESISTENTE

Nel territorio agricolo esterno al Parco Agrofluviale dell'Orco, è consentita la costruzione, la ristrutturazione e l'ampliamento di abitazioni, strutture ed infrastrutture connesse con l'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art. 25 L.R. n. 56/77.

Per il recupero degli edifici rurali in stato di abbandono e delle relative aree di pertinenza definiti dall'art. 25 L.R.n. 56/77 lett. "e", non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, e per gli interventi edilizi da attuarsi presso gli insediamenti rurali e gli edifici isolati, sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo A (ai sensi della L.R.n.56/77 e della Circolare regionale n. 5/SG/URB del 27/4/84), per l'adeguamento funzionale dell'attività agricola, ai fini dello sviluppo aziendale, con le seguenti condizioni:

a) le aree di pertinenza, definite come l'insieme delle particelle catastali afferenti alle preesistenze edificate e connesse funzionalmente ad esse (comprehensive di cortili, aie, orti, giardini, frutteti, aree cintate) devono essere valorizzate e mantenute nella loro funzionalità;

b) gli elementi tipologici e costruttivi tradizionali o rilevanti per gli aspetti documentari devono essere mantenuti e adeguatamente restaurati nel rispetto dei caratteri edilizi, funzionali, storici, culturali ed ambientali.

Gli spazi necessari in funzione delle esigenze di abitazione e della conduzione del fondo devono essere ricavati prioritariamente con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici in disuso, e, solo in assenza di alternative, con ampliamenti ottenuti mediante la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione.

Gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi soltanto in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive, secondo gli indici fondiari di cui al successivo art. 5.3.

Per le residenze esistenti non connesse con l'attività agricola ai fini dell'adeguamento igienico sanitario sono consentiti il recupero e la ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della S.L.P. esistente, da realizzare all'interno degli spazi di pertinenza senza incrementare il consumo di suoli agricoli. Sono comunque consentiti gli ampliamenti di 25 mq massimo e quelli necessari alla realizzazione di impianti tecnici. E' consentito recuperare a destinazione d'uso abitativo i fabbricati agricoli chiusi su tre lati (fienili, travate, tettoie), anche nel caso in cui siano divisi da un confine di proprietà interno, e fabbricati anche chiusi su di un solo lato purché facenti parte di un contesto di fabbricato chiuso su tre lati, e purché sia mantenuta la tipologia del fabbricato e solo se tali volumi sono compresi in edifici principali, o se, pur risultando separati da questi, presentano caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e comunque fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati.

I volumi minori separati dagli edifici principali potranno essere recuperati solo per usi accessori alla residenza, fatti salvi i disposti della L.R. n.9 del 29.04.2003

E' consentita l'edificazione di n. 2 (due) box auto per unità abitativa, di superficie massima di mq. 20 ciascuno.

E' consentita, anche a soggetti non in possesso del titolo e dei requisiti di imprenditore agricolo ma che siano proprietari e conduttori di almeno 10.000 mq di terreni agricoli, l'edificazione di fabbricati ad uso deposito attrezzi e ricovero macchinari agricoli, nei limiti massimi di mq 60 di Superficie Coperta e m 6,50 di altezza al colmo e nel rispetto dei requisiti formali prescritti dal presente articolo per le residenze rurali, comunque con divieto di utilizzare strutture prefabbricate e tipologie edilizie non tradizionali.

Sull'intero territorio agricolo comunale, pur ammettendosi la realizzazione di fabbricati di grandi dimensioni e l'impiego di strutture prefabbricate in c.a. o in metallo, l'aspetto esterno degli edifici deve richiamarsi alle caratteristiche della tradizione edilizia in ambito rurale: le coperture devono avere pendenze non inferiori al 30% con manto in cotto o in materiale di colore analogo, le strutture (pilastri, travi, capriate) devono essere il più possibile occultate, i muri esterni devono essere tinteggiati opportunamente o realizzati in mattoni tipo a mano, le aperture esterne devono avere dimensioni tradizionali (sono vietate le finestre a nastro) e serramenti in tinta legno. Per quanto concerne gli aspetti formali si deve inoltre far riferimento alle prescrizioni di cui agli Artt. 4. e 5.3.

Per i nuclei sparsi di seguito elencati valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

Cascina Marescialla ad ovest di Clare, Cascina Bacialera e Cascina a corte Battagliona:

essendo formate da complessi storici monumentali con paramenti, recinzioni, portali, manufatti e decorazioni di pregio architettonico, sono prescritti il restauro e il risanamento conservativo. Una parziale ristrutturazione dei fabbricati potrà avvenire in corrispondenza dei corpi aggiunti

non originari e nel rispetto dei caratteri tipologici, con eliminazione delle superfetazioni recenti. E' consentito il cambiamento delle destinazioni d'uso per residenza, agriturismo, attività commerciali ed artigianali purché compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono consentiti la demolizione e la demolizione con ricostruzione.

Borgata Benne (delle Paglie o dei Paglia, superiore e inferiore):

si prescrive la conservazione dei caratteri della cortina edilizia a schiera.

Cascine La Farina, Leonetta e Riccarda:

sono dislocate nell'area esondabile del Rio di Cardine. Pertanto in assenza di opere di regimazione della roggia medesima non sono consentiti ampliamenti ed ulteriori espansioni residenziali.

Cascine Paradiso, Cascina Riccardina, Borgata Cera/Chiara del Bosco, Granzia Nuova, Borgata Bergera:

deve essere prioritario un adeguato recupero dei fabbricati agricoli esistenti nel 1850 e la cui presenza è attestata dalle planimetrie della catastazione Rabbini; per ogni iniziativa di trasformazione dei nuclei rurali esistenti devono essere inoltre previste opere di tutela del paesaggio agrario, della viabilità, del sistema di fossi e della vegetazione d'alto fusto autoctona.

Allevamento di Pollame in regione Cascina La Colombina:

ogni progetto di manutenzione straordinaria e di trasformazione dovrà prevedere adeguate misure di attenuazione degli impatti visivi ed igienici verso strada, mediante piantumazioni di vegetazione arbustiva e d'alto fusto con essenze autoctone.

Il Rio di Cardine e relativa vegetazione ripariale autoctona sono oggetto di tutela ambientale.

Espansione residenziale recente posta tra la cascina Vittoria ed il confine di Bosconero:

essendo dislocata all'interno dell'area esondabile del Rio di Cardine, in assenza di opere di regimazione del rio medesimo non sono consentiti ampliamenti ed ulteriori espansioni residenziali.

Il Rio di Cardine e relativa vegetazione ripariale autoctona esistente sono oggetto di tutela ambientale.

Cascina Vittoria, Cascina Vittorina, Cascina Rossignolo, Cascina Rolandina, Cascina Verdeisa, Cascina Sorte:

sono poste all'interno di una lottizzazione storica attestata dai toponimi di via Gorizia, Isonzo, Sabotino, Col di Lana, Bainsizza ecc. Sono pertanto oggetto di tutela: la viabilità campestre ed il sistema di irrigazione e di adacquatori esistente, i filari di alberate autoctone di alto fusto.

Per le strutture presenti sulla catastazione ottocentesca Rabbini sono consentiti il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia con mantenimento dei caratteri originari e con eliminazione delle superfetazioni, il cambiamento delle destinazioni d'uso per residenza, attività commerciali, attività artigianali, agriturismo; non sono consentite la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei corpi di fabbrica originari; per i corpi di fabbrica aggiunti (non attestati dal Catasto Rabbini) sono consentite la ristrutturazione edilizia con mantenimento dei caratteri originari e con eliminazione delle superfetazioni, e la demolizione con ricostruzione; con la ristrutturazione degli edifici (storici e non) è sempre consentita la realizzazione di nuove aperture sulle facciate, subordinatamente al parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Sono oggetto di tutela ambientale la Roggia della Provanina e la relativa vegetazione ripariale autoctona esistente.

Ex Iutificio/ ex Fabbrica di Fiammiferi L'Alpina:

i fabbricati storici sono sottoposti a tutela in quanto rientrano fra i beni dell'archeologia industriale. Essendo posti in area esondabile non è consentito l'ampliamento dei fabbricati medesimi. Sono consentiti il restauro e il risanamento conservativo con eliminazione delle superfetazioni, il cambiamento delle destinazioni d'uso per residenza, agriturismo, attività commerciali e artigianali.

E' oggetto di tutela la vegetazione ripariale autoctona della Bealera della Provanina.

Cascina e tenuta della Provanina:

sono sottoposti a tutela il fabbricato costruito dai Savoia nel Settecento con funzione di base logistica militare, il giardino ed il viale alberato che interseca la S.S. n.460; pertanto sono consentiti il restauro/risanamento conservativo ed il cambiamento di destinazione d'uso per residenza, agriturismo, attività commerciali e artigianali purché siano congruenti con i caratteri dell'edificio storico.

Ogni progetto di intervento edilizio deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda e della proprietà, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, giardini ed opere connesse.

E' fatto obbligo agli Uffici Tecnici Comunali di registrare su apposite cartografie da tenere costantemente aggiornate le particelle asservite per gli ampliamenti delle costruzioni in territorio rurale.

5.3. NUOVE COSTRUZIONI IN AREE AGRICOLE

Le norme seguenti sono relative al territorio agricolo in Destra Orco.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono destinati ad agricoltori a titolo principale (purché proprietari, o locatari, o comunque conduttori dei fondi interessati dall'attività edificatoria) per usi agricoli ed agrituristici e devono configurarsi come complementi o articolazioni degli edifici eventualmente preesistenti, fermo il rispetto delle distanze minime prescritte per gli interventi analiticamente previsti e disciplinati alle lettere da A) a H), ed integrarsi con i caratteri propri di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.

Gli indici massimi di densità fondiaria per le abitazioni rurali, (secondo il disposto dell'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e successive modificazioni) sono i seguenti:

- a) $I_f = 0,05$ mc/mq per i terreni a colture orticole/floricole specializzate;
- b) $I_f = 0,03$ mc/mq per i terreni a colture legnose specializzate
- c) $I_f = 0,02$ mc/mq per i terreni a seminativo e prato permanente
- d) $I_f = 0,01$ mc/mq per i terreni a bosco e coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) $I_f = 0,001$ mc/mq per i terreni a pascolo e prato/pascolo permanente di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.
- f) $I_f = 0,06$ mc/mq per i terreni a colture protette in serre fisse;

Le residenze rurali dovranno rispettare inoltre i seguenti parametri:

- altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio = m. 7,50

- n. 2 piani fuori terra.
- inclinazione tradizionale delle falde.
- è consentita l'edificazione di n. 2 (due) box auto per unità abitativa, di superficie massima di mq. 30 ciascuno.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, ai sensi dell'art. 25 della L.R.n.56/77.

I parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni al servizio delle aziende agricole sono i seguenti:

A) Costruzioni rurali di servizio necessarie allo svolgimento delle attività produttive aziendali (fienili, depositi, ricovero sementi e attrezzature, ricovero per animali domestici e simili)

- rapporto di copertura max = 1/3 dell'area asservita; si conteggia nella superficie coperta anche quella occupata da concimaie, trincee, silos orizzontali e altre analoghe strutture
- distanza minima dalle residenze (escluse quelle interne all'ambito aziendale) = m. 25
- distanza minima dalle residenze interne all'ambito aziendale = m. 10, o in aderenza

B) Allevamenti zootecnici di bovini, equini e capi minori di tipo aziendale:

- rapporto di copertura max = 1/3 dell'area asservita; si conteggia nella superficie coperta anche quella occupata da concimaie, trincee, silos orizzontali e altre analoghe strutture
- distanza minima aree residenziali = m. 25
- distanza minima residenze civili in area agricola = m. 25
- distanza minima residenze interne all'ambito aziendale = m. 10

C) Allevamenti zootecnici di bovini, equini e capi minori di tipo industriale:

- lotto minimo = mq. 5.000
- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,3 mq/mq
- distanza minima dai confini di proprietà = m. 10
- distanza minima alloggio di custodia = m. 10
- distanza minima da residenze civili = m. 50
- distanza minima da aree residenziali = m. 100

Per i fabbricati di custodia oltre agli indici di densità fondiaria stabiliti dall'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77, valgono le seguenti prescrizioni:

- max n. 2 p.f.t.
- H max = m. 7,50
- volume max costruibile mc. 500

Gli allevamenti industriali devono essere dotati di adeguato impianto di depurazione in conformità degli indici di cui alla L. n. 319/76 e LL. segg.

Ai fini della definizione di allevamento aziendale o industriale, ai fini della gratuità della concessione, si fa riferimento all'art. 28 D.P.R. 597/73, al D.P.R. 132/78, ai D.M. del 22/9/78 e D.M. 30/7/80 e relative modificazioni.

D) Allevamenti zootecnici di suini e ovini di tipo aziendale:

- rapporto di copertura max = 1/3 dell'area asservita; si conteggia nella superficie coperta anche quella occupata da concimaie, trincee, silos orizzontali e altre analoghe strutture
- distanza minima aree residenziali = m. 250
- distanza minima residenze civili = m. 100
- distanza minima residenze interne all'ambito aziendale = m. 10

- distanza minima dai confini di proprietà = m. 10

E) Allevamenti zootecnici di suini e ovini di tipo industriale:

- lotto minimo = mq. 5.000

- $U_f = 0,3$ mq/mq

- distanza minima dai confini di proprietà = m. 10

- distanza minima alloggio di custodia = m. 20

- distanza minima da residenze civili = m. 100

- distanza minima da aree residenziali = m. 500

Per i fabbricati di custodia oltre agli indici di densità fondiaria stabiliti dall'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77, valgono le seguenti prescrizioni:

- max n. 2 p.f.t.

- H max = m. 7,50

- volume max costruibile mc. 500

Gli allevamenti industriali devono essere dotati di adeguato impianto di depurazione in conformità degli indici di cui alla L. n. 319/76 e LL. segg.

F) Strutture per allevamenti di animali domestici (cani, gatti ecc.): distanza minima di ml. 300 dal centro abitato.

G) Serre fisse ad uso esclusivo di coltivazione:

Devono avere altezza massima al colmo pari a m 7,00, superficie dell'involucro esterno trasparente o traslucida per almeno l'80% e verificare un rapporto di copertura sul lotto non superiore a 2/3. Valgono le norme di distanza minima dai confini (5 m, salvo assenso del confinante), dalle strade e dalle pareti finestrate (10 m), mentre non sono stabilite distanze minime rispetto alle pareti non finestrate di altri fabbricati, ivi comprese le serre stesse.

All'interno della superficie coperta realizzabile (con $R_c = 2/3$) sono compresi anche i locali accessori e funzionali alla conduzione aziendale (ad esempio: uffici, residenza del conduttore, vani per confezionamento e vendita dei prodotti, strutture impiantistiche) purché la loro superficie coperta non superi il 25% di quella delle serre e tali edifici (di H max = m 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio) siano accorpati e morfologicamente coordinati con i volumi delle serre.

In considerazione della discrepanza tipologico-formale delle serre, rispetto alla tradizione costruttiva rurale, l'inserimento paesaggistico delle stesse e delle strutture connesse è sottoposto al parere della commissione locale per il paesaggio, che può valutare come compatibile anche l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo.

H) Costruzione di strutture destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli (cantine, caseifici, silos, magazzini frigorifero, macelli ecc.):

- lotto minimo = mq. 10.000 (tale parametro non si applica tuttavia per le associazioni di produttori agricoli)

- U_f indice di utilizzazione fondiaria = 0,4 mq/mq

- distanza minima dai confini di proprietà = m. 20

- distanza minima da residenze civili = m. 50

- distanza minima da aree residenziali = m. 100

- S_{us} (superf. per opere di urbanizzazione secondaria) = 100% S.L.P. (superficie lorda di pavimento) per strutture di commercializzazione, oppure 20% S.L.P. se produttore agricolo o associato.

Le nuove abitazioni in funzione dell'attività agricola e le nuove strutture di servizio dovranno rispettare inoltre le seguenti prescrizioni costruttive:

- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze limitrofe di carattere tradizionale, o, in assenza, di metri 7,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio;
- non sono consentite mansarde e sottotetti abitabili, se estranei alla tipologia delle abitazioni agricole;
- materiali e caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti ed all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura, che devono essere omogenei rispetto a quelli locali di tradizione storica, con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che producano l'emergenza percettiva dell'edificio dal contesto; vengono prescritti manti di copertura in coppi laterizi e tegole portoghesi; è fatto divieto di mettere in opera serramenti in profilati metallici se non di tipologia e di colore analoghi a quelli in legno, fatta eccezione per i piani cantinati e seminterrati.
- le sistemazioni esterne non devono presentare superfici impermeabili superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta; le piantumazioni devono privilegiare le essenze autoctone con esclusione di quelle estranee alle essenze locali;
- le infrastrutture di accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono snaturare gravemente l'integrità dei fondi agricoli, né alterare gravemente la trama parcellare della rete idrologica e stradale e la leggibilità del paesaggio agrario;
- non sono consentiti i riporti di terra finalizzati alla creazione di piccole colline artificiali o "motte" in aderenza alle costruzioni;
- le recinzioni verso strada devono essere realizzate mediante uno zoccolo murario di altezza massima cm. 60, grigliato o manufatto traforato di altezza massima complessiva di m. 1,60 con una altezza complessiva di m. 2,20, con esclusione dei prefabbricati di cemento a pannelli o in blocchi traforati; le recinzioni verso i fondi limitrofi potranno essere realizzati in grigliati o reti metalliche di colore scuro eventualmente integrati da siepi.

I progetti di residenze agricole, silos, serre e nuovi "capannoni", anche prefabbricati, da adibire a stalle, depositi, lavorazione dei prodotti, rimessaggio, ad uso della conduzione del fondo, dovranno essere accompagnati dalla previsione di opere, arredi, materiali di tinteggiatura o rivestimento atti a mascherare ed attenuare l'impatto visivo nel paesaggio agrario o urbano nel quale si inseriscono.

Non è consentito mettere in opera travi prefabbricate rastremate montandole in modo improprio a mensola.

I serbatoi di gas detti "bomboloni" dovranno essere mascherati ed occultati nel paesaggio agrario mediante la vegetazione e apposite fosse, prevedendo in alternativa tettoie aperte a ciò adibite nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Non sono consentiti ampliamenti, sistemazioni delle pertinenze ed alterazioni percettive anche coloristiche in prossimità di edifici vincolati dal D.Lgs. 22.01.04 n. 42, quando, a giudizio della Commissione Edilizia, le opere possono determinare interferenze visive o funzionali negative, all'interno di una fascia di rispetto di m. 50.

Al di fuori dei parchi e giardini privati esistenti e delle colture agrarie specializzate, è vietata l'introduzione di specie vegetali non autoctone ed esotiche, nonché l'ulteriore estensione di quelle esistenti. Nella realizzazione di nuovi giardini, recinzioni, aree attrezzate, dovrà essere privilegiato l'impiego di essenze appartenenti alla flora ed alla vegetazione locale e autoctona.

Per gli edifici e le strutture non ammesse e considerate incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria di cui all'Art. 13, comma 3, lett.a) della L.R. n. 56/77.

Ai sensi dell'art. 12, comma 7 del D.lgs 387/2003 e s.m.i. gli impianti di produzione di energia elettrica, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c) del medesimo D.lgs, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, possono essere ubicati anche in area agricola nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- a) non è consentito l'utilizzo di suoli in fascia A e B del torrente Orco o ricompresi nelle classi I e II della capacità d'uso dei suoli agricoli,
- b) la realizzazione di impianti per la produzione di energia attraverso all'impiego di biomasse è condizionata al prelievo delle biomasse medesime da fonti naturali localizzate ad una distanza non superiore a 70 Km dall'area di insidenza dell'impianto,
- c) il titolo abilitativo alla realizzazione degli impianti è subordinato al rilascio di adeguate garanzie fidejussorie circa l'obbligo di rimessione in pristino dei luoghi a seguito della dismissione degli impianti,
- d) il Comune, in sede di abilitazione, può concordare con gli attuatori specifiche misure per la mitigazione di eventuali inquinamenti ed impatti atmosferici, visivi, rumorosi, odorigeni, luminosi, elettromagnetici, viabilistici, ecc., connessi alla realizzazione e all'esercizio degli impianti, esigendo innanzitutto che tali possibili conseguenze siano adeguatamente valutate in sede progettuale.

5.4. EDIFICI PER USI EXTRAAGRICOLI E IN ABBANDONO.

Per quanto concerne le aree e gli edifici situati in territorio agricolo ed adibiti ad usi extra-agricoli:

1) Per gli edifici in abbandono di origine agricola costituiti da parti a civile e parti a rustico, è consentito il riutilizzo all'uso residenziale con recupero delle volumetrie degli edifici rustici chiusi su tre lati.

2) Edifici residenziali di recente edificazione e relative aree di pertinenza.

Ai fini dell'adeguamento igienico sanitario e/o funzionale sono consentiti il recupero e la ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della S.L.P. sui soli edifici uni-bifamiliari che siano stati costruiti o ampliati prima dell'adozione della presente 2a Variante parziale al PRGC. Sono comunque consentiti mq. 25 di superficie utile e gli ampliamenti necessari alla realizzazione di impianti tecnici. Per la realizzazione di porticati è consentito un incremento della superficie coperta fino a 30 mq, oltre a quello relativo agli ampliamenti abitativi di cui sopra.

3) Insediamenti produttivi di piccola e media industria o di servizio:

viene confermata la destinazione d'uso in atto. Si richiama la normativa relativa alle aree industriali all'Art. 7 della presente Normativa (Zona normativa PrC con i seguenti tipi di intervento: a,b,c,d).

4) Attività terziarie/commerciali:

viene confermata la destinazione d'uso in atto. Sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni secondo gli indici di cui all'art. 21 punto 1 paragrafo 3) L.R.n.56/77, fermi restando i disposti del Tit. 14 delle NUBA e nel rispetto dei seguenti parametri:

$U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

$H = \text{m. } 4,50.$

5) Gli edifici contrassegnati nelle cartografie di Piano con la sigla "tr" possono essere riutilizzati per attività di ristorazione e pubblici esercizi (con esclusione delle destinazioni commerciali e artigianali di servizio contemplate all'art. 1.3.4.1) per una S.L.P. massima di 200 mq, mediante interventi di ristrutturazione edilizia.

Alle porzioni di fabbricato eccedenti il limite suddetto sono applicabili gli interventi previsti dai punti 1) e 2) del presente articolo.

All'interno dell'ambito pertinenziale (e comunque entro una distanza massima di 50 m dall'edificio) è ammessa la realizzazione di piscine aperte, campi da gioco, porticati e strutture aperte per l'arredo dei giardini, purché le superfici coperte e impermeabilizzate non superino complessivamente 1/5 dell'area.

Gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale del Paesaggio e a permesso di costruire convenzionato con il quale devono essere assicurati: idonea viabilità di accesso, allacciamento alla rete idropotabile, idoneo smaltimento dei reflui e dotazione di parcheggi pubblici e privati richiesta dalle vigenti disposizioni in materia di pubblici esercizi, da realizzarsi su fondo inerbito e drenante.

Con riferimento all'insediamento "tr" ubicato in Frazione Bonaudi, viste le particolari condizioni di assetto idrogeologico, i progetti dovranno essere accompagnati da studio idrogeologico per definire eventuali accorgimenti da adottare per la realizzazione dei nuovi fabbricati in condizioni di sicurezza.

5.5. AREA SPECIALE PER TRASFORMAZIONE ALIMENTARE DI PRODOTTI AGRICOLI (LAVORAZIONI LATTIERO-CASEARIE)

L'area ubicata al confine con il Comune di Bosconero, perimetrata e contraddistinta sulla Tav. C2 di PRGC con espresso riferimento al presente articolo, è destinata all'insediamento di un caseificio operante in regime di "Accordo interprofessionale" con la Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Torino, stipulato ai sensi della L.88/88.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, attuabili da soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.25, comma 4, L.R. 56/77:

- lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti lattiero-caseari provenienti da aziende agricole della zona nei termini stabiliti dall'Accordo interprofessionale di cui sopra, in attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale di Rivarolo Canavese del 7.5.2003, n.122

L'area è edificabile con i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura = 40%
- altezza massima dei fabbricati = m.11
- altezza massima delle strutture tecnologiche (serbatoi del latte e del siero, ecc.) = m 14,00
- distanza dei fabbricati produttivi dai confini di proprietà = m.20
- distanza dei fabbricati terziari dai confini di proprietà = m 10
- distanza dei fabbricati dalla strada provinciale = m.20
- distanza dei fabbricati produttivi dalle residenze civili = m.50

Nell'ambito delle quantità edilizie complessivamente realizzabili sono ammesse le seguenti destinazioni particolari:

- laboratori e uffici legati all'attività produttiva senza limiti dimensionali
- abitazione per il custode con superficie lorda massima di 150 mq,

- negozio al dettaglio e locali per la promozione e la degustazione dei prodotti aziendali con superficie di vendita massima di 250 mq ,
- punto di ristoro, di SLP max 1.000 mq, attuabile con piano esecutivo convenzionato subordinatamente alla realizzazione (a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria) di un marciapiede di larghezza minima pari a m 1,50, lungo il lato nord della S.P. 87, dal confine con Bosconero fino a raccordarsi con le opere stradali eseguite dalla Provincia all'intersezione con la ex S.S. 460; il sedime del marciapiede deve essere ottenuto con la copertura del fosso esistente, previo nulla osta da parte della Provincia e ferma restando la possibilità di utilizzare, per quanto strettamente necessario, eventuali terreni latitanti da acquisire a cura del soggetto attuatore.

Le recinzioni verso strada devono essere realizzate con zoccolo murario di altezza massima cm. 80, con soprastante grigliato o manufatto traforato di altezza massima cm 170, per una altezza massima complessiva di m. 2,50; è ammesso l'uso del pannello pieno per la realizzazione di recinzioni verso i fondi limitrofi, purché di altezza non superiore a m 2,50.

Una quota consistente della superficie per servizi pubblici stabilita al primo comma, punto 2, dell'art.21 (20% S.T.) dovrà essere reperita in fregio alla viabilità provinciale, all'esterno della recinzione, con destinazione a parcheggio di uso pubblico e verde di arredo, al fine di determinare la realizzazione di un'area di sosta, manovra e parcheggio di adeguata profondità, con funzione di arretramento degli impianti rispetto all'asse stradale, fatte salve le determinazioni dell'Ente di gestione della strada di cui al successivo comma.

L'esecuzione degli interventi è subordinata alla stipula di una convenzione tra attuatore e Comune, ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77, concernente tra l'altro:

- idonee modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui, con l'impegno a consentire l'allacciamento di altre utenze private autorizzate dal Comune
- sistemazione dell'ingresso sulla S.P. 87 da concordarsi con i competenti uffici provinciali;
- mitigazione dell'impatto paesaggistico da conseguirsi con l'impiego di idonei materiali e sistemi costruttivi, con la previsione di schermature alberate e limitando allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione dei suoli; in ogni caso si richiamano espressamente, come facenti parte del presente testo prescrittivo, tutte le indicazioni tecniche ed i criteri per la mitigazione ambientale contenuti nell'Analisi di compatibilità ambientale " stabiliti nella Relazione Illustrativa di variante;
- corresponsione dei contributi concessori previsti per attività produttive e commerciali;
- richiamo degli impegni contrattuali assunti dall'attuatore con la Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Torino, nell'ambito dell'Accordo interprofessionale;
- si richiama l'inedificabilità della fascia di rispetto dell'elettrodotto di cui al successivo articolo 12.5, inoltre nella stessa fascia sono da evitare tutte le attività di carattere permanente.

Eventuali modifiche alla destinazione d'uso dell'area dovranno essere oggetto di specifica variante di carattere strutturale ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

5.5bis - AREA AGRICOLA SPECIALE PER ESSICCAZIONE E STOCCAGGIO CEREALI

L'area ubicata a sud della Frazione Argentera, nei pressi della Cascina Paradiso, perimetrata e contraddistinta sulla Tav. C2 di PRGC con espresso riferimento al presente articolo, è destinata all'insediamento di un impianto consortile per lo stoccaggio e l'essiccazione dei cereali.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, attuabili da soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 4, L.R. 56/77, ivi compresi i consorzi agrari e le società cooperative agricole:

- essiccazione, lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti cerealicoli provenienti da aziende agricole;
- servizi manutentivi di attrezzature agricole;
- deposito ed erogazione di carburanti agricoli.

L'area è edificabile con i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura = 40%
- altezza massima dei fabbricati = m 7,50
- altezza massima delle strutture tecnologiche (essiccatoi e silos) = m 27,00
- distanza dei fabbricati dai confini di proprietà = m 5,00
- distanza di essiccatoi e silos dai confini di proprietà = m 20,00
- distanza di fabbricati e impianti da strada e rogge = m 20,00
- le distanze del deposito e dell'impianto di erogazione carburanti da confini, strade e fabbricati sono disciplinate dalla normativa di settore.

Nell'ambito delle quantità edilizie complessivamente realizzabili sono ammesse le seguenti destinazioni particolari:

- laboratori e uffici legati all'attività principale con superficie lorda massima di 150 mq
- abitazione per il custode con superficie lorda massima di 150 mq;
- negozio al dettaglio di prodotti agricoli e per l'attività agricola con superficie di vendita massima di 250 mq.

All'esterno della recinzione, arretrata di almeno 3 metri dal ciglio stradale, dovrà essere reperita un'area a parcheggio privato di superficie pari ad almeno mq 300.

L'esecuzione degli interventi è subordinata alla stipula di una convenzione tra attuatore e Comune, ai sensi dell'art.49 L.R. 56/77, concernente tra l'altro:

- le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui;
- l'adeguata sistemazione della viabilità di accesso all'insediamento;
- la mitigazione dell'impatto paesaggistico da conseguirsi sia con l'impiego di idonei materiali, sistemi costruttivi e tinteggiatura delle strutture di maggiore emergenza, sia soprattutto con la previsione di schermature alberate e limitando allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione dei suoli; in ogni caso si richiamano espressamente, come facenti parte del presente testo prescrittivo, tutte le indicazioni tecniche ed i criteri per la mitigazione ambientale di cui alla "Analisi di compatibilità ambientale" della 2ª Variante parziale al PRGC.

Eventuali modifiche alla destinazione d'uso dell'area dovranno essere oggetto di specifica variante di carattere strutturale ai sensi del 4° comma dell'art.17 della L.R. 56/77.

5.6. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'AMBITO INTERCLUSO TRA IL TRACCIATO FERROVIARIO E QUELLO DELLA TANGENZIALE IN PROGETTO

Tale porzione del territorio comunale, prevalentemente con destinazione agricola, dovrà essere mantenuta sostanzialmente a tale uso, fatto salvo un complessivo studio di riassetto urbanistico definibile unicamente in sede di revisione strutturale del P.R.G.C.

5.7. AREE A VERDE PRIVATO PERTINENZIALE

Aree inedificate interne al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e da prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, per le quali devono essere previste in via prioritaria la salvaguardia e la valorizzazione del verde, ferma restando la possibilità di realizzare tettoie adibite ad autorimesse private, serre domestiche e strutture per l'arredo dei giardini, quali, a titolo esemplificativo, piscine aperte, campi da tennis, pergolati, fontane, fioriere, barbecue e simili.

Tali strutture devono risultare pertinentziali ad un edificio esistente o in progetto su area adiacente e devono essere adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto in cui si inseriscono, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite su piena terra e comunque nel rispetto di un rapporto di copertura del 5%.

Le aree a verde privato pertinenziale sono individuate cartograficamente dalle tavole di PRGC ma, con SUE o permesso convenzionato, possono essere diversamente posizionate nell'ambito di intervento, ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente definito dal PRG.

6. ATTIVITÀ TERZIARIE ESISTENTI

Le seguenti norme riguardano le aree indicate nella cartografia di Piano in scala 1/5.000 e 1/2.000 come aree per attività terziarie insediate o in atto di insediarsi alla data di adozione del presente Piano, per le quali viene confermata la consistenza edilizia attuale pari a:

- indice di utilizzazione territoriale IT = 0,50 mq/mq (SLP/ST);
- rapporto di copertura fondiaria Q = 50%
- altezza massima H = m. 11, esclusi i volumi tecnici
- superfici a servizi Sus = in base ai fabbisogni di cui all'art. 14.7
- distanza dal filo stradale esistente o di progetto = come fascia di rispetto ex Art. 12.1.

Sono sempre ammessi incrementi del 50% della SLP esistente, purché non comportino aumenti di superficie coperta. Negli edifici esterni alle zone di insediamento commerciale la SLP risultante dall'ampliamento può essere destinata unicamente a usi accessori (magazzini, depositi, posti auto coperti, ecc.) e non a superficie di vendita.

Per favorire lo sviluppo delle attività ricettive, solo ed unicamente per gli edifici alberghieri esistenti alla data di adozione del Piano sono consentiti l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici medesimi fino ad un I.f. massimo pari a 2 mq/mq. (S.L.P./S.F.), nel rispetto del Rapporto di copertura e del Regolamento Edilizio vigente; gli incrementi di volume (ampliamento e sopraelevazione) degli edifici alberghieri eventualmente esistenti nel centro storico, sono ammessi solo a condizione che siano compatibili con le norme ed i parametri che il piano prevede per tale contesto.

Per ogni esercizio è consentita la realizzazione di unità abitative a uso dei proprietari e/o del personale, fino a una SLP max complessiva di mq 300, da verificarsi nella capacità edificatoria massima ammissibile.

Zona terziaria e commerciale a confine con il Comune di Feletto Canavese oggetto di convenzione rep. n. 38784 del 5-2-2001.

La Zona, individuata nella planimetria di Piano, è disciplinata dallo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica approvato con DCC n. 16 dell'11.03.2000, che si intende richiamato con valore prescrittivo nelle presenti norme, anche oltre i termini della sua vigenza; ÷ oltre alle eventuali modifiche dell'impianto urbanistico previsto da PRGC e SUE che possono essere stabilite dalla conferenza dei servizi in sede autorizzativa, si dispongono le seguenti puntuali modifiche alle norme di attuazione del PPE sopra richiamato:

- all'art. 1, nella tabella "gli edifici" sono stralciate tutte le righe relative alle quantità parziali di SLP, mantenendo esclusivamente l'ultima riga "Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) complessiva mq 12.665";
- all'art. 11, comma 4, si stralcia il primo periodo, dalle parole "Negli elaborati del Piano particolareggiato" alle parole "del Piano Regolatore vigente.";
- all'art. 13, lett. d), il 1° capoverso è stralciato e sostituito dal seguente: "La nuova strada è costituita da una corsia veicolare per ogni senso di marcia e marciapiedi laterali, per una larghezza complessiva minima di m 10,00."

In quanto compatibili con le norme di attuazione specifiche del PPE, come sopra modificate e integrate, valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

Indice territoriale max (SLP/S.T.) = 0,40 mq/mq

Superficie Utile a Servizi (S.U.S.) = in base ai fabbisogni di cui all'art. 14.7 e fatte salve eventuali maggiori dotazioni già previste dalla convenzione attuativa. Si richiamano inoltre i fabbisogni addizionali di

standard di cui all'art. 25, comma 2° della D.C.R, 59-10831 del 24.3.2006, relativi alle multisale cinematografiche.

Rapporto di copertura (S.C./S.F.) = 70%

H max: = minore o uguale a m 11

Maggiori altezze (fino ad un max di m 15) sono consentite esclusivamente nella porzione di edificio destinata a multisala cinematografica.

Distanza dai confini (D.C.): = maggiore o uguale a m 5

Distanza dal filo stradale (D.S.): = m 30 da strade provinciali con sezione uguale o superiore a m 10,50

Destinazioni: attività terziarie e commerciali

art. 1.3 Destinazioni d'uso: 2. Attività turistico ricettive

4. Attività commerciali (secondo i disposti del Tit. 14 delle NUEA) 5. Attività terziarie

6.bis. ATTIVITA' TERZIARIE IN PROGETTO

La presente norma si applica all'ambito individuato in cartografia di PRGC, comprensivo di tre edifici esistenti (due palazzine e un capannone), e si pone le seguenti contestuali finalità:

- a) sviluppo di un'attività di terziario avanzato nel campo dei servizi informatici, integrata da formazione professionale specialistica afferente il medesimo campo di attività;
- b) riqualificazione complessiva dell'intera area da attuarsi con intervento unitario nel quale il recupero dei valori architettonici e testimoniali deve conciliarsi con la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti;
- c) acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un'area (in altra parte del territorio comunale) da destinarsi alla costruzione di una nuova scuola materna pubblica.

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento all'art 1.3 delle presenti Norme, sono quelle individuate come 2, 3.5, 3.6, 4.1, 5.1 e 5.2.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) eventuali ampliamenti della SLP possono essere realizzati con nuovi orizzontamenti interni, locali interrati o seminterrati, nuovi corpi di fabbrica addizionali nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione territoriale IT = 1,0 mq/mq (SLP/ST),
 - rapporto di copertura fondiaria Q = 50%,
 - altezza massima = non superiore a quella dei fabbricati esistenti, tranne che per eventuali volumi tecnici e con una tolleranza di m 0,50 per eventuali rifacimenti delle coperture,
 - superfici a servizi Sus = 100% SLP (da monetizzare o dismettere a scelta del Comune)
 - distanza dal filo stradale esistente o di progetto = pari a quella esistente con una tolleranza di m 0,50 ammissibile per volumi tecnici o eventuali rivestimenti delle pareti degli edifici,
- b) in ogni caso devono essere salvaguardati i caratteri formali delle due palazzine, con particolare riguardo alle facciate prospicienti la viabilità pubblica, mentre, per le facciate interne, per quelle del capannone e per eventuali ampliamenti, possono essere adottate soluzioni architettoniche innovative, purché, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, risultino compatibili e coerenti con le finalità di recupero e valorizzazione dell'intera area;
- c) gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria e comunque qualsiasi intervento che comporti cambio di destinazione d'uso sono soggetti a permesso di costruire convenzionato secondo i disposti del comma seguente;
- d) deve essere soddisfatto il fabbisogno di parcheggi privati nella misura minima di 1mq/10 mc, con possibilità di reperire gli spazi di sosta sia in strutture coperte anche multipiano realizzabili in deroga a IT ma nel rispetto di Q, sia in locali interrati il cui estradosso deve essere adeguatamente sistemato e integrato nell'area pertinenziale.

Possono essere richiesti anche più di un permesso di costruire, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) i progetti architettonici allegati a ciascuna istanza devono sempre riferirsi all'intero ambito e dare conto dell'inserimento del singolo intervento proposto nel contesto complessivo,
- b) le convenzioni o atti unilaterali di impegno relative ai vari permessi di costruire devono prevedere il pagamento dei contributi concessori e la monetizzazione delle aree per servizi pubblici in rapporto alla SLP di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso o l'ampliamento,
- c) in particolare, la convenzione stipulata in occasione del primo permesso di costruire deve prevedere, oltre a quanto sopra, anche la cessione gratuita al Comune di Rivarolo di un'area minima di mq 4.685 nel lotto n. 6 del PEEP di Via Bicocca, a titolo integrativo e in aggiunta alla monetizzazione della Sus comunque sempre dovuta.

7. AREE PRODUTTIVE

Le destinazioni d'uso proprie ed ammesse nelle aree produttive sono quelle indicate all' Art. 1.3 punti 3, 4 (secondo i disposti del Tit. 14 delle NUEA), 5, 7 delle presenti Norme di Attuazione.

I tipi di intervento si distinguono secondo la seguente classificazione delle zone normative:

- PrC: Aree produttive esistenti e di completamento;
- Pri: Aree produttive di nuovo impianto da realizzarsi con concessione singola;
- PrI: Aree produttive di nuovo impianto da realizzarsi mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata;
- PrIC: Area Produttiva di Interesse Intercomunale.

I parametri edilizi ed urbanistici di trasformazione per tutte le zone normative sono i seguenti:

- Densità fondiaria max: 0,6 mq/mq S.F.
- Densità territoriale max (applicabile solo in attuazioni convenzionate): 0,6 mq/mq S.T.
- Rapporto di copertura max: 60% S.F.
- Obbligo di reperimento degli standards urbanistici ai sensi dell'Art. 21 punto 2 della L.U.R. n. 56/77 pari al 20% della S.F. di ampliamento o di nuova costruzione, nel caso ex Art. 1.3 punto 3 (di cui il 10% ceduto a parcheggio o vincolato ad uso pubblico, ed il 10% eventualmente monetizzabile); in base ai fabbisogni di cui all'art. 14.7 nei casi ex Art. 1.3 punti 4 e 5. Per ampliamento/nuova costruzione di residenze pertinenziali e per ampliamento (anche in fabbricati indipendenti) fino a 1.000 mq di S.L.P. di unità produttive esistenti o di depositi anche afferenti ad attività commerciali, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi, in misura pari al 150% di quelle dovute, quando sia dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.
- Distanza dai confini privati : maggiore/uguale a m. 5, derogabile con assenso del confinante. Distanza minima dai fabbricati: m.10, derogabile con assenso del confinante qualora nessuna delle pareti confrontanti sia finestrata.
- Distanza dai fili stradali: maggiore/uguale a m. 6, se non altrimenti prescritto dalle fasce di rispetto del Codice della Strada.
- Arretramento dei cancelli carrai di m. 6 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.
- Nelle aree produttive agli edifici ed impianti tecnologici non si applicano i limiti di altezza e le norme del Regolamento Edilizio limitatamente ai parametri edilizi.
- Le attività esistenti potranno essere ampliate fino al 20% della S.L.P. esistente in deroga agli indici fondiari limitatamente alle aree PrC.
- In alternativa all'ampliamento di cui al punto precedente sono ammessi incrementi del 50% della SLP esistente, purché non comportino aumenti di superficie coperta.

Per le Zone Normative PrC (dal n.1 al n.7, dal n. 9 al n. 31 e n. 35) sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 1.4 a-b-d-e-f. In particolare gli interventi d, e, f, nelle Zone PrC 20 e 26 sono subordinati alla cessione gratuita al Comune delle aree indicate nelle Tavole di Piano per la realizzazione dell'ampliamento e collegamento della Strada della Ceresetta con la S.P. dell'Argentera. L'area PrC8, per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia o comportanti cambio di destinazione d'uso, è assoggettata a Piano Particolareggiato Esecutivo, per garantire che eventuali nuovi assetti insediativi siano adeguatamente coordinati con il contesto urbano e soprattutto con la limitrofa zona di trasformazione ZT4 di cui all'art. 8.4. A tal fine l'ambito di SUE potrà essere esteso sia ad adiacenti aree per viabilità e servizi, sia all'intera ZT4 o a porzioni della stessa. Nell'area PrC21a, l'Amministrazione Comunale può richiedere, in luogo della dismissione delle aree per servizi pubblici, la loro monetizzazione in misura doppia rispetto

a quella dovuta e purché sia comunque dimostrata l'adeguata dotazione di parcheggi privati, con riferimento a tutta la SLP esistente e prevista nell'ambito aziendale. Per la sola area PrC 21b, gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili solo per l'ampliamento dell'attività produttiva esistente e sono subordinati al rispetto della convenzione stipulata in data 12/07/2006, fatta salva la possibilità di realizzare tettoie aperte nei limiti del Rapporto di Copertura.

Per le aree PrC32, 33, 34, 36 e 37 sono ammesse unicamente le destinazioni commerciali e terziarie (art. 1.3 p.ti 4 e 5 delle NUEA); l'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'impegno a soddisfare i fabbisogni di parcheggi e standard di cui all'art. 14.7, oltre ad una monetizzazione sempre dovuta pari al 30% della SLP realizzata. In particolare, per l'area PrC33, si ribadisce il vincolo conservativo della Cascina Commenda, per la quale è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (ferma restando la deduzione della SLP esistente da quella complessivamente edificabile sull'area).

Per le Zone Normative Pri (dal n.1 al n.5) sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 1.4 f e sono subordinati alla stipula di convenzione ex Art. 49, comma 5 della L.U.R. n.56/77 ed alla cessione gratuita al Comune delle aree indicate nelle Tavole di Piano per la grande viabilità di accesso all'area, e precisamente:

- Pri 1: cessione dell'area corrispondente al sedime stradale in fregio sud, di collegamento fra la S.P. dell'Argentera e la Strada della Ceresetta;
- Pri 2: cessione delle aree necessarie per la nuova viabilità di interconnessione fra la S.S. n. 470, la strada della Ceresetta e la S.C. per Feletto.
- Pri 3a: realizzazione e cessione dei tratti stradali a est e a sud dell'area; salvaguardia di una fascia inedificabile di 10 m di profondità, a prevalente copertura alberata, lungo tutto il confine ovest dell'area.
- Pri 3b: realizzazione e cessione (in coordinamento tra gli attuatori privati) dei tre segmenti viari che si diramano dalla rotatoria su Strada Ceresetta nelle direzioni nord, est e sud, per i quali sono ammesse lievi modifiche di tracciato solo con ricorso a SUE unitario d'iniziativa pubblica o privata; realizzazione e dismissione o assoggettamento a uso pubblico di tutte le aree per servizi pubblici previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, salva l'applicazione dei disposti dell'art. 14 delle presenti NUEA.
- Pri 3c: cessione delle aree necessarie per realizzare la rotatoria su Corso Arduino; realizzazione e dismissione o assoggettamento a uso pubblico di almeno il 20% delle aree per servizi pubblici previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, con possibilità di monetizzare quelle non reperite fisicamente; possibilità di edificare, in deroga alla densità fondiaria, fino a 2.200 mq di SLP, con rapporto di copertura massimo pari al 60% della superficie fondiaria .
- Pri 4 e Pri 5: cessione delle aree necessarie per realizzare la rotatoria su Corso Vittorio Veneto, realizzazione preventiva del collegamento diretto delle utenze alle reti tecnologiche dell'Argentera (fognatura, acquedotto, ecc.). Le concessioni convenzionate per tali aree dovranno risultare coerenti con un criterio distributivo stabilito dall'Amministrazione Comunale in modo da garantire da parte dei soggetti attuatori la realizzazione di un organico progetto distributivo, della dotazione di infrastrutture e servizi pubblici interamente all'interno dell'area, secondo le quantità previste dall'art.21 della L.R. 56/77, nonché di accessi sulla viabilità principale concordati con l'Ente Provincia di Torino. Le destinazioni d'uso sono limitate a quelle definite al precedente art.1.3, ai punti 3.1 (con esclusione dell'attività industriale), 3.2, 3.5 e 3.6, 4. secondo i disposti del Tit. 14 delle NUEA), 5.1.3, fatte salve eventuali diverse destinazioni preesistenti. Sono inoltre consentite le destinazioni di cui al punto 10), limitatamente alle strutture accessorie ad attività agricole esistenti alla data di adozione della Variante Generale, e nel rispetto di $R_c = 1/3$.

Per le Zone Normative Prl sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 1.4.f e sono subordinati

alla approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area perimetrata.

Per gli edifici residenziali in aree produttive sono consentiti gli interventi di cui all'art.1.4 lettere a-b-c-d e ampliamenti non superiori al 20% della SLP esistente.

7bis – AREA DI RICONVERSIONE URBANA “EX BOFIM”

Il PRGC individua un ambito, per lo più coincidente con il sito industriale dismesso della ex BOFIM, ubicato a nord dell'Insediamento centrale storico, tra Corso Indipendenza, Via Vallero e Via Trieste, per il quale si prevede il reinserimento ambientale e funzionale nel tessuto urbano, da attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- S.L.P. massima realizzabile = 18.000 mq;
- rapporto di copertura = da definirsi in sede di SUE;
- altezza massima degli edifici a destinazione commerciale = m 8,00;
- è ammessa un'altezza massima di m 20,00 per corpi edilizi (di S.C. non superiore al 25% della S.C. complessiva) la cui collocazione deve essere stabilita in sede di SUE, eventualmente anche in elevazione sopra i fabbricati a destinazione commerciale, con stacco di altezza non inferiore a m 1,50 tra i due volumi sovrapposti;
- distanza tra edifici = da definirsi in sede di SUE;
- distanza tra pareti finestrate = maggiore o uguale m 10,00;
- distanza dai confini = maggiore o uguale a m 5,00 (minore con assenso confinante);
- distanza dalle strade e dagli spazi pubblici = da definirsi in sede di SUE;
- destinazioni d'uso ammesse (art. 1.3) = 2 (S.L.P. fino a mq 5.000); 4 (S.L.P. fino a mq 12.000); 5 (S.L.P. fino a mq 4.000);
- l'intervento è subordinato a SUE unitario esteso a tutta l'area perimetrata (PEC ex art. 43 L.R. 56/77 o PRIN ex L.R. 18/96, a scelta del Comune);
- prima dell'approvazione dello SUE di cui al punto precedente sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia o di demolizione;
- lo SUE deve prevedere l'adeguata sistemazione di Via Vallero con realizzazione di due rotatorie alle estremità della stessa, su Corso Indipendenza (ricependo anche Via Colombo) e su Via Trieste, oltre alla completa realizzazione di una piazza pedonale di elevata caratterizzazione urbana prospiciente la rotonda su Corso Indipendenza, tale da costituire elemento forte di connessione tra il sistema urbano del centro cittadino e l'ambito dell'ex BOFIM oggetto di riconversione;
- le aree per servizi pubblici devono essere reperite in misura minima pari al 100% della S.L.P. in progetto, salvo maggiori fabbisogni ex art. 25 DCR 59/10831, per quanto riguarda i parcheggi, che possono essere ricavati anche in interrato, indifferentemente sotto spazi pubblici o privati, e il cui utilizzo deve essere regolamentato dalla convenzione dello SUE; deve inoltre reperirsi un'area per servizi pubblici di almeno mq 1.200 afferente la palazzina uffici esistente in fregio a Via Vallero;
- il posizionamento delle aree per servizi deve essere definito in sede di SUE, anche con diversa disposizione rispetto a quella indicata nelle cartografie di PRGC, ponendo particolare cura alla qualificazione architettonica dello spazio pubblico circostante la Cappella della Consolata.

L'intero ambito, sotto il profilo della disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa, è classificato come “localizzazione urbano-periferica non addensata” (L2).

8. ZONE DI TRASFORMAZIONE (ZT)

Il Piano classifica "Zone di Trasformazione" le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Le Zone urbane di Trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 e di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 della L.U.R. n.56/77.

Le tavole di Piano in scala 1/2.000 individuano tali zone, e, in alcuni casi all'interno delle stesse, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (Art. 21 della L.U.R.) e per la viabilità. Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa alle zone ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore da cedersi gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede normative.

L'indice di edificabilità territoriale massimo è specificato nelle schede normative medesime. La trasformazione deve essere attuata mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona. Tale strumento deve essere redatto rispettando le indicazioni contenute nelle tavole di azionamento in scala 1/2.000: aree di concentrazione dell'edificato, aree minime per servizi ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da cedere gratuitamente alla Città e da assoggettare all'uso pubblico.

Le indicazioni planimetriche degli elementi di cui sopra possono essere modificate in sede di S.U.E. senza che ciò costituisca variante al P.R.G., purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso, e, ove specificatamente indicati nelle schede normative, la viabilità, gli allineamenti, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare. Tali modificazioni sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni ed esigenze.

Sono altresì ammesse modificazioni planimetriche se necessarie per la realizzazione di infrastrutture da parte della Pubblica Amministrazione e della SATTI ed enti concessionari, nei limiti e con la procedura di cui all'Art. 17 comma 6 della L.U.R. n.56/77.

La trasformazione delle zone può essere consentita anche per parti, a condizione che sia approvato, con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, lo Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera zona, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nella zona medesima, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (ex Art. 32 L.U.R.), in caso di trasformazione per comparti, oltre agli elaborati di cui agli Artt. 38, 39 e 45 della L.U.R., dovrà definire in appositi ulteriori elaborati la perimetrazione dei comparti di intervento ed il programma di realizzazione.

La convenzione facente parte integrante dello Strumento Urbanistico Esecutivo disciplina:

- la cessione gratuita alla Città delle aree destinate a sedi viarie ed a servizi nel relativo ambito o sub-ambito o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dello stesso;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di concessione;
- l'eventuale destinazione delle aree a servizi e ad impianti tecnici di interesse generale per la

erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Nelle aree per servizi destinate a verde deve essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su solaio).

La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di servizi (Art. 21 L.U.R.) non è da computare entro l'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.

Le utilizzazioni edificatorie definite dal Piano, relative alle aree pubbliche e private, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo o di concessione convenzionata, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

Su tutti gli edifici esistenti nel caso in cui non vengano realizzate le trasformazioni previste dal Piano sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, tranne che per la ZT4, nella quale sono attuabili tutti gli interventi previsti dall'art. 8.4.

Per le destinazioni d'uso in atto ed impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, nel caso di cui al comma precedente sono consentiti anche interventi di ampliamento non oltre la misura del 20% della S.L.P. esistente, a condizione che non vengano compromesse le previsioni di viabilità, gli allineamenti e le aree di concentrazione edilizia previsti dal Piano. Ciò al fine di consentire il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti, purché non nocive o moleste, fino alla trasformazione prevista dal Piano.

La richiesta per interventi che comportano ampliamenti delle S.L.P. deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi che le destinazioni d'uso preesistenti rimangono immutate, mentre il rilascio della relativa concessione deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni, fatta salva l'ipotesi di trasformazione prevista dal presente Articolo.

La maggiore S.L.P. conseguente all'intervento di ampliamento non può essere utilizzata in caso di mutamento di destinazione dell'immobile per cessazione dell'attività produttiva in atto.

Le Zone di Trasformazione sono le seguenti:

ZT2 - SALP

ZT3 - SATTI INTERSCAMBIO

ZT4 - VALLE SUSÀ.

Il contenuto della scheda relativa all'area ZT3 (SATTI), così come le precedenti indicazioni di carattere generale, hanno solamente carattere orientativo e di indirizzo; la progettazione urbanistica dell'ambito dovrà essere demandata a specifica variante di carattere strutturale contestuale a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, dovranno contenere una puntuale definizione dei parametri edificatori, delle singole destinazioni d'uso e della loro reciproca ripartizione nonché una adeguata regolamentazione morfo – tipologica di dettaglio finalizzata alla completa riqualificazione urbana dei singoli ambiti. Prima delle eventuali Varianti strutturali di PRGC, in regime di intervento diretto, sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- sull'area ZT2 (SALP): interventi manutentivi sugli edifici esistenti e di demolizione senza ricostruzione connessi alla bonifica del sito;

- sull'area ZT3 (SATTI): interventi manutentivi e di adeguamento funzionale su edifici e infrastrutture ferroviarie esistenti, con possibilità di ampliare i fabbricati operativi per una superficie coperta massima di mq 1.000;

Tutti gli interventi previsti per l'area ZT4 (VALLE SUSA) sono invece immediatamente attuabili senza ricorso a Varianti di PRGC.

8.2. ZT2- SALP

L'area ZT2, già occupata dagli stabilimenti industriali SALP, costituisce per la città ambito strategico di integrale trasformazione urbanistica.

Il suo recupero è finalizzato alla formazione di un nuovo insediamento integrato, destinato a funzioni residenziali, terziarie e commerciali; la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali previsti dalle presenti norme deve concorrere alla completa riqualificazione del contesto urbano in cui è inserita l'area, con particolare riferimento alla qualità architettonica dei complessi edilizi in progetto, alla fruibilità delle aree per servizi pubblici e alla funzionalità del sistema viario veicolare e ciclo-pedonale.

Destinazioni d'uso e quantità edificabili

Con riferimento alle definizioni dell'art. 1.3 del presente testo normativo, sono ammesse le seguenti destinazioni : residenziale (1), commerciale (4), terziaria (5); è inoltre sempre ammessa la realizzazione di servizi pubblici.

Per tali destinazioni sono rispettivamente stabilite, come quota massima raggiungibile, le seguenti quantità di superficie lorda di pavimento:

- Residenziale (1) : 12.000 mq di SLP
- Terziaria (5) + Commerciale (4) : 13.000 mq di SLP

Parametri edificatori

La superficie coperta degli edifici non può complessivamente superare i 20.000 mq.

Devono essere rispettati in ogni caso i seguenti parametri: superficie territoriale = 45.000 mq (salvo verifica in sede attuativa dell'esatto posizionamento dei confini catastali), altezza massima degli edifici = m 23 (con possibilità di supero fino a m 26 per porzioni limitate degli edifici e solo in presenza di progetti di eccellenza formale); standard urbanistici = come da art. 21, L.R. 56/77, in ogni caso non meno di 23.000 mq complessivi da reperire all'interno del P.P.; indice di utilizzazione territoriale = 0,60 mq/mq.

Le distanze dai confini e tra gli edifici, sono disciplinate dal PPE.

Dotazione di aree per servizi pubblici

Gli standard urbanistici indotti dagli interventi edificatori ammessi, computati secondo i disposti dell'art. 21, comma 1, punto 3) della LR 56/77 in ragione delle diverse destinazioni d'uso previste, devono essere reperiti interamente all'interno del PPE, mediante cessione al comune o assoggettamento ad uso pubblico delle relative superfici, senza possibilità di monetizzazione sostitutiva.

Oltre alle quantità minime prescritte dal citato art. 21, deve essere ceduta al comune una superficie aggiuntiva non inferiore a 20.000 mq, reperita nell'ambito della zona a servizi individuata dal PRGC oltre il tracciato ferroviario.

Elementi progettuali qualificanti

L'attuazione del nuovo insediamento deve rispettare i seguenti requisiti indispensabili:

- realizzazione della rotatoria su Corso Torino e della strada di arroccamento verso est;

- arretramento del fronte edificato su Corso Torino, di almeno 20 m dal margine della carreggiata;
- realizzazione di due fasce a servizi (larghe 30 m) trasversali a Corso Torino, sviluppate per tutta la larghezza dell'area di PPE;
- suddivisione in due sub ambiti di intervento, destinati rispettivamente alla prevalente destinazione commerciale e alla prevalente destinazione residenziale, attuabili anche in tempi successivi;
- prioritaria realizzazione (contestualmente al primo intervento edificatorio) delle nuove infrastrutture viarie individuate nella cartografia di PRGC e della fascia a servizi (larga 20 m) lungo Corso Torino.

Modifiche al dimensionamento e all'assetto urbanistico

Eventuali Varianti al PPE che incrementino le quantità massime edificabili o il mix funzionale di residenza e terziario-commerciale, che mutino la funzionalità dell'impianto viario prescritto o riducano la consistenza dimensionale delle aree per servizi, costituiscono Variante al PRGC, da formarsi e approvarsi con procedure adeguate all'incidenza delle modifiche.

Sistemi infrastrutturali

L'avvenuta realizzazione della rete viaria e di tutte le infrastrutture primarie a rete, compreso il loro corretto allacciamento ai collettori comunali esistenti, costituisce condizione indispensabile per il rilascio dell'agibilità di tutte le strutture edilizie comunque destinate.

Interventi di bonifica

In relazione alle caratteristiche delle attività produttive pregresse dell'area ZT2 SALP, la fase attuativa del P.P. deve essere preceduta da integrale demolizione dei manufatti industriali preesistenti e da un completo intervento di bonifica esteso a tutta la superficie territoriale dell'ambito, che garantisca la piena compatibilità dei suoli con le destinazioni d'uso previste dalla trasformazione urbanistica, senza influenze negative di natura ambientale sul nuovo insediamento antropico.

Pertanto la realizzazione di tutti gli interventi edilizi del piano particolareggiato è subordinata all'avvenuta conclusione della fase di bonifica (compreso l'eventuale smaltimento a norma di legge dei materiali non collocabili sul sito), nonché a specifico collaudo che attesti il completamento delle operazioni tecniche eseguite in coerenza con le disposizioni di livello provinciale, e l'avvenuto conseguimento di livelli di risanamento idonei alle destinazioni d'uso previste ed alla corretta permanenza delle relative attività antropiche.

L'intera area, individuata sulla cartografia di PRGC quale AREA SOGGETTA A BONIFICHE [S] e catastalmente distinta al F.20 n.164, è stata inserita nell'Anagrafe dei siti da bonificare al n.854 e soggiace alla normativa ambientale con particolare riferimento all'art.17 del D.Lgs. n.22/97 e s.m.i.

Vincoli

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella, Vercelli dispone la conservazione della testata dell'edificio denominato "palazzina ex uffici".

8.3. ZT3- SATTI AREA INTERMODALE

Il Piano consente la completa trasformazione delle aree di proprietà SATTI per la formazione di un nodo di interscambio fra trasporto su gomma e su ferrovia, allo scopo di:

- migliorare l'efficienza dei veicoli;
- ridurre gli inquinamenti acustici ed atmosferici;
- ridurre i costi operativi del trasporto e migliorare l'utilizzazione degli esistenti;
- minimizzare i tempi di spostamento
- minimizzare i rischi di incidenti
- favorire in ogni modo la trasformazione della linea Torino-Rivarolo in un sistema di trasporto a carattere metropolitano per una più veloce ed efficiente integrazione con il territorio torinese.

Gli orientamenti progettuali previsti sono i seguenti:

i criteri di impostazione progettuale devono configurare il Centro Intermodale come un vero e proprio complesso erogatore di servizi e polo di attrazione funzionale per il centro abitato, in modo da favorire l'inserimento delle funzioni di interscambio dei sistemi di trasporto nel territorio urbano interessato.

Il sistema di funzioni che caratterizzeranno il Centro Intermodale saranno di due tipi:

- funzioni intrinseche, cioè servizi vari ed attrezzature commerciali legate alla frequentazione del centro cittadino;
- funzioni indotte dall'alto livello di accessibilità, cioè attrezzature terziarie, spazi per il tempo libero ecc.

Il Centro Intermodale quindi non è soltanto momento di interscambio fra sistemi di trasporti diversi, punto di arrivo e di partenza, ma un organismo più complesso, con un alto grado di accessibilità, che si propone come elemento di ricucitura urbana.

In quest'ottica occorre progettare in modo integrato gli spazi propriamente impegnati dalle funzioni trasportistiche (la mobilità) e gli spazi da destinare alle funzioni di terziario in genere (i servizi).

Gli spazi per la mobilità

I criteri di distribuzione delle aree e dei livelli di assegnazione ai diversi modi di trasporto devono seguire le seguenti regole:

- i percorsi pedonali non devono interferire con i movimenti veicolari, sia di mezzi pubblici che di mezzi privati e nel caso in cui non sia possibile evitare tali interferenze, i percorsi devono essere altamente regolamentati e protetti;
- i percorsi camminati devono essere minimizzati sia in senso orizzontale che verticale;
- l'utente che interscambia deve poter usufruire di aree di attesa adeguatamente attrezzate;
- l'utente deve essere informato sia dei tempi di attesa programmati, sia degli eventuali imprevisti che possono modificare detti tempi.

Per quanto riguarda le diverse infrastrutture che attestano nel nodo di interscambio bisogna tenere conto dei seguenti criteri:

- il trasporto su ferro essendo legato a precise regole di tracciato planoaltimetrico condiziona la distribuzione spaziale delle aree del nodo di interscambio;
- il trasporto su strada, sia privato che pubblico (autolinee di trasporto pubblico) deve avere come supporto una accessibilità privilegiata al Centro Intermodale in quanto questo fattore aumenta la fruizione del medesimo;
- i parcheggi privati ed i terminals devono essere ubicati in luoghi accessibili per minimizzare i tempi di manovra e di percorrenza a piedi nel cambio dei mezzi di trasporto;

- la mobilità pedonale cioè i corridoi pedonali, scale fisse, tappeti mobili, scale mobili, devono essere ottimizzati in funzione del traffico (utenza concentrata nei momenti di partenza e di arrivo) e comunque bisogna ridurre la percorrenza pedonale nei trasbordi;
- la teleinformazione riguarda la gestione del programma di esercizio delle linee (ottimizzazione delle aree che determinano i flussi di circolazione, la gestione automatica della manutenzione, dei titoli di viaggio), l'informazione dell'utenza (orari, coincidenze, disponibilità di parcheggio), la sorveglianza e la sicurezza dei punti nevralgici del Centro Intermodale.

Gli spazi per i servizi.

Il Centro Intermodale prevede i seguenti tipi di servizi:

- servizi alla persona cioè informazione, accoglienza del passeggero (biglietteria, sale di attesa, servizio bagagli, prenotazioni alberghiere, noleggio auto);
- servizi di prima necessità (servizi igienici, ristoro, farmacia, pronto soccorso);
- strutture commerciali e ricettive di diversa dimensione e qualificazione anche con vaste superfici di vendita (edicola, banca, ufficio postale, spazi affari/uffici, negozi, centri commerciali, cinema, strutture sportive).

La progettazione del Centro Intermodale di Interscambio.

In generale si possono raggruppare le funzioni che compongono il Centro Intermodale nei seguenti elementi progettuali:

- ingresso dai piazzali del trasporto su gomma
- atrio di attesa in entrata
- servizi igienici
- biglietteria e informazioni
- box telefoni
- uffici
- ingresso dal fascio binari
- pensilina verso il fascio binari
- piazzale autolinee
- corsie di entrata e di uscita, spazi di manovra
- banchine, pensiline
- rimessa degli autobus
- officina
- distributore carburante
- fabbricato uffici personale (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento)
- sistema di illuminazione del piazzale.

Viabilità

- opere viarie per la risistemazione viabilità limitrofa
- sovrappassi
- sottopassi
- sistema semaforico
- nuova segnaletica
- parcheggio pubblico per auto
- corsie e rampe di accesso
- posti auto
- marciapiedi (parcheggio a raso)
- sistema di illuminazione piazzale

- distribuzione carburante per auto
- biglietteria per pagamento sosta

Percorsi pedonali:

- a raso
- a raso coperti
- a raso meccanizzati
- sopraelevati
- sopraelevati meccanizzati
- sottopassi
- sottopassi meccanizzati

Edifici per servizi direttamente annessi al nodo:

- edicola, tabacchi
- bar, ristorante
- ufficio postale, sportello bancario
- farmacia, pronto soccorso
- negozi, centro commerciale
- spazi affari/uffici
- spettacolo (cinema, teatro)
- sport (palestra, piscina, centro sportivo)
- cultura (sale espositive, biblioteca)

Verde:

- zone lasciate a prato
- zone a vegetazione bassa
- zone alberate o alberature a filari
- zone verdi attrezzate (giochi, fontane, sosta)

Arredo urbano: trasversale a tutti gli elementi indicati, da predisporre con un progetto unitario.

- Indice Territoriale massimo (S.L.P./S.T.) = 1 mq/mq
- Altezza massima edifici: m. 20
- Parcheggi pubblici: 1 mq. / 3 mq. S.L.P.

E' consentita la completa demolizione di tutti i fabbricati esistenti, ad eccezione dei fabbricati inseriti nella perimetrazione dell' Insedimento Centrale Storico, che devono rispettare la specifica normativa (Cap. 2).

Il Piano si attua mediante un Progetto Integrato complessivo dell'intera area, di iniziativa privata.
Stima della Superficie Territoriale: mq. 56.800.

La porzione di area, individuata sulla cartografia di PRGC quale AREA SOGGETTA A BONIFICHE [S] e catastalmente distinta al F. 19 n.ri 7 (parte) e 138 (parte), è stata inserita nell'Anagrafe dei siti da bonificare al n. 1310, soggiace alla normativa ambientale con particolare riferimento all'art. 17 del D.Lgs. n. 22/97 e s.m.i. ed è interessata dai seguenti vincoli:

- divieto di scavo in assenza di opportune precauzioni per i lavoratori, al fine di evitare, in caso di scavo, l'esposizione dei lavoratori stessi.

8.4. ZT4- VALLE SUSÀ.

- Indice Territoriale massimo (S.L.P./S.T.) = 0,5 mq/mq
- Destinazioni d'uso (Art. 1.3): 2.1 - 3.1 - 3.5 - 4 (secondo i disposti del Tit. 14 delle NUEA) - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 : 90%
- Destinazione d'uso 1 : 10%
- Tipi di intervento : (Art. 1.4): a - b - c - d - e - f.

Le parti di fabbricato evidenziate sulle planimetrie di Piano per il loro valore storico documentario ed architettonico devono essere mantenute; per esse sono consentiti unicamente i tipi di intervento: 2.7 - 2.8 - 2.10 - 2.11.

- H max. m. 20

Area minima per servizi: 100%.

Il Piano si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica, esteso all'intera area di intervento, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo delle aree e degli immobili compresi nel perimetro di intervento e destinate a servizi, come indicato nella cartografia di Piano in scala 1/ 2.000.

Stima della Superficie Territoriale:	mq. 43.600
Area a servizi:	mq. 21.800
Superficie fondiaria:	mq. 21.800

L'ambito di PPE potrà essere conglobato (in tutto o in parte) con quello dell'area "Via Montenero", di cui all'art. 8bis.1, e/o con quello della limitrofa area PrC8, in un SUE unitario, eventualmente articolato in più comparti attuativi. Qualora lo SUE unitario accorpi soltanto una porzione dell'area ZT4, per la restante parte continua a essere vigente il PPE "Vallesusa" già approvato.

**8bis AMBITI SOGGETTI A PIANI PARTICOLAREGGIATI
CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRG**

Sulle tavole di PRGC sono perimetrati ambiti da progettare e disciplinare con Piano Particolareggiato e contestuale Variante di PRGC, ai sensi dell'art. 40, commi 6° e 7° della L.R. 56/77, sulla base degli indirizzi preliminari di seguito accennati.

Per tali ambiti, fino all'adozione delle rispettive Varianti di PRGC, continuano ad essere pienamente applicabili le norme della strumentazione urbanistica vigente.

8bis.1 VIGEL

L'ambito urbanistico coincide con la proprietà dell'azienda VIGEL s.p.a., che ha trasferito gli impianti produttivi a Borgaro Torinese. Il PPE dovrà definire destinazioni d'uso, indici, parametri e aspetti qualitativi della trasformazione dell'area, al fine di migliorarne l'inserimento nel tessuto urbano.

L'ambito di PPE potrà essere conglobato con l'area "ZT2 – SALP" (o parte di essa), di cui all'art. 8.2, in un SUE unitario, eventualmente articolato in più comparti attuativi; in ogni caso la progettazione urbanistica dell'area "VIGEL" dovrà correlarsi a quella dell'area "SALP".

8ter. AMBITO DI RICUCITURA URBANA DI VIA MONTENERO

E' individuato con perimetrazione sulle tavole di PRGC l'ambito compreso tra l'ex Cotonificio Valle Susa e le Vie Montenero e Cesare Battisti.

Gli interventi previsti sono specificamente finalizzati a:

- migliorare l'accessibilità dell'area fieristica e la sicurezza del traffico in Via Montenero;
- dotare il quartiere fieristico e il centro storico di un nuovo ampio parcheggio pubblico;
- soddisfare la domanda insediativa utilizzando parte di un'area libera interna al centro abitato, sia come occasione di ricucitura urbana, sia come alternativa al consumo di suolo agricolo.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata relativo a tutto l'ambito perimetrato ed eventualmente esteso alle immediate adiacenze, se ciò risultasse necessario per una migliore integrazione funzionale con la viabilità e le aree pubbliche circostanti. In ogni caso lo SUE, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della LR 56/77, è sottoposto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa legge.

La superficie dell'ambito territoriale è destinata per il 50% a viabilità e parcheggio pubblici, da cedere al Comune, e per il restante 50% costituisce superficie fondiaria per la realizzazione di un insediamento urbano, il tutto secondo le prescrizioni dimensionali, le destinazioni specifiche, le caratteristiche qualitative e le disposizioni particolari di seguito precisate.

La completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie per attrezzare l'area in dismissione è posta interamente a carico dell'attuatore, deve essere disciplinata mediante convenzione in conformità alla vigente legislazione sui lavori pubblici e può anche comportare la realizzazione di interventi infrastrutturali su sedimi adiacenti ma esterni al perimetro di SUE. Il valore complessivo delle opere pubbliche determina l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria connessi all'intervento edificatorio privato.

L'ampliamento delle Vie Montenero e Battisti e il parcheggio pubblico devono essere realizzati secondo le specifiche tecniche e prestazionali stabilite dall'Amministrazione comunale in sede di SUE e comunque nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la Via Montenero deve assumere le caratteristiche di viale urbano di sezione carrabile non inferiore a m 6,50, corredato da marciapiedi su ambo i lati, filare alberato e pista ciclabile sul lato est, lungo il quale è vietata l'apertura di passaggi veicolari;
- la Via Battisti deve essere sistemata e dimensionata in modo da garantire la scorrevolezza e la sicurezza del transito ciclopedonale e del traffico veicolare in ingresso e uscita dai parcheggi pubblici (quello in progetto e quello esistente a sud) e dal nuovo insediamento residenziale;
- il parcheggio, di capienza non inferiore a 300 posti auto, deve essere pavimentato con materiali che limitino allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione del suolo (con particolare riguardo agli stalli di sosta, per i quali è vietato l'utilizzo di manti bituminosi) ed essere corredato da alberi d'alto fusto (esclusivamente di specie autoctona) intercalati agli stalli di sosta in ragione di 1 individuo ogni 10 posti auto e da aree verdi in piena terra nella misura minima del 10% dell'intera superficie. E' ammessa, a parità di estensione superficiale, una diversa dislocazione del parcheggio rispetto a quella riportata sulla cartografia di PRGC, a condizione che l'area non risulti frammentata e che sia accessibile dalla viabilità pubblica.

L'intervento edificatorio privato è regolato dalle seguenti prescrizioni:

- S.L.P. a destinazione residenziale (art. 1.3 p.to 1) e terziario-commerciale (art. 1.3 p.ti 2, 4.1, in misura non superiore al 25%) = fino a mq 6.000;
- rapporto di copertura = 30% della superficie fondiaria;
- altezza massima edifici = 3 piani fuori terra + attico o piano mansardato;
- corpi edilizi eccedenti tale altezza possono essere previsti in sede di SUE, se necessari alla caratterizzazione progettuale dell'intervento, per porzioni non superiori al 30% della SC complessivamente realizzabile e comunque nel limite massimo di 4 pft + attico o piano mansardato;
- il piano attico o mansardato deve avere SLP non superiore al 60% di quella del piano immediatamente sottostante ed essere prevalentemente arretrato rispetto al filo di fabbrica dello stesso o interno alla sagoma della copertura (ad eccezione di eventuali abbaini e terrazzi);
- distanza tra edifici = da definirsi in sede di SUE;
- distanza tra pareti finestrate = da definirsi in sede di SUE;
- distanza degli edifici da confini privati = maggiore o uguale a m 5,00 (salvo assenso);
- distanza degli edifici dal Parco Recrosio = maggiore o uguale a m 15,00;
- distanza degli edifici da strade e spazi pubblici = da definirsi in sede di SUE;
- fermo restando il soddisfacimento complessivo del fabbisogno di parcheggio privato in ragione di 1 mq/10 mc, almeno un posto auto per ogni unità abitativa deve essere reperito in superficie, all'interno dell'ambito fondiario;
- almeno il 50% della superficie fondiaria non deve essere impermeabilizzato e comunque deve essere garantita una quota di verde in piena terra pari al 30% di Sf;
- il posizionamento dei corpi di fabbrica, la loro caratterizzazione compositiva e la sistemazione degli spazi liberi pertinenziali devono conferire al nuovo insediamento i connotati del quartiere urbano, ben integrato nella trama dell'edificato circostante; non è in ogni caso ammessa la lottizzazione dell'area per realizzare edifici isolati uni-bifamiliari o singoli fabbricati pluripiano non correlati in un contesto fortemente unitario.

Nella progettazione e nella realizzazione degli interventi pubblici e privati devono essere adottate le seguenti misure di sostenibilità ambientale:

- la scelta di materiali e tecniche costruttive deve orientarsi verso soluzioni di massima ecocompatibilità, sia con riferimento alle caratteristiche intrinseche dei prodotti e al loro ciclo di vita, sia con riguardo alle loro prestazioni in termini di efficienza energetica, isolamento acustico e fonoassorbente;
- l'energia elettrica necessaria all'insediamento residenziale deve essere assicurata almeno per il 25% da autoproduzione o comunque da fonti rinnovabili, mentre l'energia termica deve interamente provenire dalla rete comunale di teleriscaldamento o dall'utilizzo di fonti rinnovabili;
- negli spazi aperti va posta particolare attenzione, anche attraverso una corretta progettazione del verde, al confort acustico e luminoso e alla mitigazione del microclima esterno;
- l'illuminazione deve essere predisposta utilizzando apparecchi e tecnologie costruttive che limitino la quota di irraggiamento luminoso diretta verso l'alto anche per effetto delle superfici riflettenti;
- le acque meteoriche non di prima pioggia devono essere raccolte e riutilizzate per la pulizia delle strade, l'irrigazione delle aree verdi, il funzionamento di eventuali fontane e gli usi civili e sanitari non potabili, attraverso reti idriche duali;
- le isole ecologiche devono essere disposte e dimensionate in coerenza con il piano e le modalità di raccolta e smaltimento differenziato dei rifiuti solido-urbani attuati dal Comune, avendo cura di mitigarne l'impatto attraverso un'adeguata integrazione nell'arredo esterno dell'insediamento;

- l'albero monumentale (rovere) esistente sul confine nord dell'ambito deve essere mantenuto e adeguatamente salvaguardato nell'ambito di un'area verde in piena terra.

Con ricorso alle procedure di cui all'art. 17, c. 8, L.R. 56/77 e ferme restando le quantità edificatorie consentite, è possibile modificare il perimetro del SUE includendo porzioni del limitrofo ambito ZT4 (Vallesusa), al fine di una più razionale attuazione delle aree per servizi pubblici.

9. AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Il Piano individua nelle tavole in scala 1/5.000 e 1/2.000 le aree per servizi con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'Art. 1.3 punto 7.

Ai fini degli standards ex Art. 21 e 22 della L.U.R. sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del Piano, ivi comprese le convenzioni ex Art. 49 comma 5 della L.U.R. e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell'Art. 46 della L.U.R.

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex Art. 49 comma 5 della L.U.R.

Dalle aree per servizi individuate nelle tavole di PRG, a prescindere dal loro regime di proprietà, e da quelle dismesse o assoggettate in sede di permesso convenzionato, deve essere rispettata una distanza minima di m 5,00 per l'edificazione di qualsiasi fabbricato. Tale distanza può essere ridotta o azzerata su disposizione della Giunta Comunale o in sede di SUE, qualora ciò non arrechi pregiudizio all'adeguato utilizzo pubblico dell'area. Inoltre, sempre in sede di SUE, le aree per servizi individuate planimetricamente dal PRG possono essere ridistribuite all'interno della superficie territoriale, al fine di migliorarne la funzionalità e l'integrazione nel progetto urbanistico, fermo restando che non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG, e dovranno essere reperite in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

Nei Piani Esecutivi di Iniziativa privata, su richiesta della Pubblica Amministrazione, è consentita la loro monetizzazione nei casi in cui l'Ufficio Tecnico Comunale verifichi preventivamente la presenza degli standards minimi fissati dalla L.U.R.

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione della Giunta, può altresì disporre la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, compresi i parcheggi, afferenti agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati nelle zone di insediamento commerciale individuate come A1 (addensamento storico rilevante), e A3 (addensamento urbano forte) e L1 (localizzazione urbana, quest'ultima anche se oggetto di autoriconoscimento). Analoga disposizione vale per gli ampliamenti di superficie di somministrazione o i trasferimenti di sede, posti in essere dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ovunque ubicati sul territorio e comunque già attivi alla data di approvazione dei "criteri comunali". Gli importi provenienti da tali monetizzazioni devono essere accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti le zone di insediamento commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.

L'intervento sulle aree a servizi è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

E' altresì ammesso l'intervento di privati su aree di proprietà pubblica sulla base di concessioni

da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste. In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate. Sulle aree di proprietà comunale è possibile disciplinare, mediante convenzione, l'apertura di pubblici esercizi e/o di attività ristorative/ricettive gestite da soggetti privati.

In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano. In particolare nelle aree che il Piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m. 1,00 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.

In tali aree deve comunque essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su solaio).

La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il Comune. Nel caso di proprietà ancora private deve contestualmente essere prevista la cessione gratuita alla Città del soprasuolo ed essere garantita la realizzabilità dei servizi: nel caso di verde devono essere rispettate le prescrizioni sopra indicate.

In tutte le aree per servizi sono ammessi pozzi di captazione, tutelati da adeguate fasce di rispetto a norma delle vigenti disposizioni (D.P.R. 236/88), serbatoi, impianti di servizio alla rete di distribuzione idrica.

Nelle aree destinate a parchi urbani o fluviali e a parco per il giuoco e lo sport sono altresì ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrate per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizi, se in contrasto con le destinazioni di Piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di Piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.

Nelle aree per servizi ed impianti di interesse generale sono ammesse le residenze limitatamente alle esigenze abitative del personale di custodia e di gestione oppure nel caso di conforme utilizzo di speciali destinazioni attribuite dal Piano a dette aree (attrezzature assistenziali). Per queste aree ogni intervento dovrà essere coerente con la funzione assegnata alla classe di destinazione d'uso di appartenenza e sarà regolamentato dalla relativa normativa vigente in materia.

Gli interventi da realizzarsi su queste aree non avranno limitazioni di densità o di altezza e saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e le norme per le distanze dai confini e dalle strade, salvo il rispetto di eventuali norme specifiche riportate per le singole aree. Per gli edifici esistenti destinati a servizi, classificati o vincolati per l'interesse storico ambientale, sono ammessi di norma solo gli interventi compatibili con i criteri e le prescrizioni degli Artt. 2.7, 2.8, 2.9, 2.10.

Nell'area del Municipio è ammessa la realizzazione di ulteriori strutture edilizie, subordinatamente al parere favorevole della Soprintendenza B.A.P..

9bis SEDIMI INFRASTRUTTURALI DOTATI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA TRASFERIBILE

Sono individuati come tali (contraddistinti con la lettera "T") ambiti che il PRG destina alla realizzazione di infrastrutture pubbliche di particolare importanza e la cui acquisizione, per la presenza di edifici e manufatti o per il valore del loro attuale utilizzo, risulterebbe per il Comune eccessivamente onerosa.

A tali ambiti, al fine di favorirne l'acquisizione al patrimonio comunale, è assegnata una capacità edificatoria trasferibile su altre aree nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- La titolarità della capacità edificatoria viene acquisita con la cessione al Comune di tutto il "sedime infrastrutturale" come perimetrato in PRG.
- La cessione del "sedime infrastrutturale" deve essere effettuata con atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, anche contestualmente alla prima convenzione urbanistica da stipularsi per l'utilizzo della capacità edificatoria.
- La capacità edificatoria è trasferibile in aree R1, R2 e R3, nell'ambito di uno o più interventi convenzionati (PEC o permessi di costruire convenzionati).
- Sull'area di trasferimento della capacità edificatoria non può comunque essere superato l'I.T. di 0,4 mq/mq, nel rispetto di tutti gli altri parametri stabiliti dal PRG.
- La cessione al Comune dei "sedimi infrastrutturali" non è computabile come dismissione di area per servizi connessa all'incremento di carico insediativo, pertanto, oltre a tali "sedimi" devono comunque essere dismesse o monetizzate, in base alle norme delle singole zone urbanistiche, tutte le aree per standard urbanistici relative agli abitanti complessivamente insediabili nell'ambito su cui viene trasferita la capacità edificatoria.

La capacità edificatoria assegnata alle varie aree e le eventuali prescrizioni particolari relative alle modalità di trasferimento sono definite nei paragrafi che seguono:

9bis.1 – (T1) – ROTATORIA DI VIA BELFIORE

All'ambito T1 è assegnata una capacità edificatoria trasferibile pari a 300 mq di SLP.

9bis.2 – (T2) – GIARDINO PUBBLICO TRA VIA LE MAIRE E VIA VOTA

All'ambito T2 è assegnata una SLP residenziale trasferibile, pari all'applicazione di un indice edificatorio di 1 mq/mq.

La cessione al Comune dell'area e il trasferimento delle relative quote edificatorie può essere effettuato in non più di tre successivi stralci. La realizzazione del giardino pubblico può essere eseguita in scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria in occasione di uno degli interventi relativi all'utilizzo della capacità edificatoria proveniente dall'area T2 o anche di altri interventi convenzionati.

9ter – AREA DELLE EX SCUOLE ELEMENTARI DI VIA SAN FRANCESCO

L'area è destinata a funzioni di servizio pubblico miste per verde attrezzato, attività aggregative e spazi a parcheggio, da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:

- **demolizioni e smaltimento macerie:** nelle operazioni di demolizione del fabbricato esistente devono essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento; allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e ne devono essere garantiti la rimozione in condizioni di sicurezza e il corretto smaltimento finale;
- **interventi edilizi:** la trasformazione dell'area concerne la demolizione degli edifici esistenti e la sistemazione del suolo per le finalità di servizio pubblico anzidette, con eventuali riprofilature del piano orizzontale per la creazione di rilevati e ribassamenti, con piantumazioni, pavimentazioni e opere murarie, escludendo comunque la costruzione di nuovi edifici, se non per quanto strettamente occorrente alla fruizione dell'area e delle attrezzature in essa realizzate (ad esempio: servizi igienici, depositi, locali tecnici, coperture, quinte, arredi, ecc.);
- **inserimento nel contesto urbano:** il rapporto visivo con gli edifici e i cortili adiacenti al lato sud dell'area deve essere gestito, in sede progettuale, anche con ricorso a quinte di schermatura o mascheramento, utilizzando in prevalenza elementi vegetali; in ogni caso il verde, sia esso in piena terra, pensile, in vaso o verticale, deve costituire il fattore connotante dell'area, integrandosi con i materiali impiegati per le pavimentazioni e le strutture edilizie; i percorsi pedonali devono porsi in continuità con quelli esistenti, garantendo l'ottimale accessibilità dell'area e curando in particolare la connessione con il centro storico e il parcheggio di Via Montenero; una limitata quantità di posti auto, comunque non superiori a 30, oltre agli stalli per le biciclette, può essere realizzata anche all'interno dell'area, purché adeguatamente corredata di vegetazione;
- **contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo:** la superficie di suolo mantenuta a verde in piena terra, e quindi totalmente permeabile, deve essere pari ad almeno il 30% dell'intera area, la superficie completamente impermeabilizzata da coperture o pavimenti non drenanti deve essere inferiore al 30%, mentre la restante porzione dell'area può essere sistemata con pavimentazioni semipermeabili (ghiaia, prato armato, lastre e marmette a giunto aperto, ecc.);
- **inquinamento luminoso:** ai sensi della LR 31/2000 e con riferimento alle "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte dal Politecnico di Torino, si prescrivono l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva.

10. PARCO AGROFLUVIALE DELL'ORCO

10.1. PERIMETRAZIONE

Si definisce "Parco Agrofluviale del Torrente Orco" il territorio protetto compreso tra i confini comunali con Salassa, Ozegna, Ciconio, Lusigliè e Feletto e la fascia di rispetto della Ripa che diede il nome alla città, tracciata a metri 150 dal piede inferiore del terrazzo fluviale secondo le indicazioni contenute nella cartografia della presente Variante di Piano ed in ottemperanza alla L.n.431/85. Tale territorio costituisce un complesso ambientale e paesistico omogeneo di interesse comunale e sovracomunale.

Il Parco Agrofluviale dell'Orco comprende e sostituisce l' "area attrezzata a parco pubblico agro-naturale fluviale", di cui al Titolo III, articolo 15.2.1 e le "aree di interesse naturalistico" di cui al Titolo III, articoli 17.3 e 17.4. delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. precedente e le "Aree di interesse natural-paesaggistico" di cui al Capitolo G.5 della relazione generale del P.R.G.C. precedente medesimo.

All'interno del Parco ogni trasformazione urbanistica ed edilizia, consentita dalla presente Variante di Piano è soggetta a concessione. Le autorizzazioni del D.Lgs. 22.01.04 n. 42 nella fascia di rispetto stabilita dalla L. n. 431/85 competono unicamente alla Regione Piemonte.

10.2. FINALITÀ

Le finalità generali e gli obiettivi perseguiti dalla presente normativa per quanto concerne il Parco Agrofluviale dell'Orco sono i seguenti:

- a) la tutela delle risorse primarie, la difesa del suolo, la prevenzione e la difesa dall'inquinamento, la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale, storico e culturale e delle aree di interesse paesistico, la rinaturalizzazione degli ambienti degradati, la qualificazione e la tutela dell'agricoltura; a tali obiettivi è finalizzata la definizione dei vincoli di salvaguardia, delle destinazioni d'uso specifiche e degli interventi compatibili;
- b) il miglioramento della sicurezza idrogeologica, il recupero e la salvaguardia delle risorse idriche, la razionalizzazione dello sfruttamento economico delle risorse primarie;
- c) la disciplina degli usi del suolo nelle fasce spondali, la definizione della viabilità, dei servizi, delle attrezzature e degli impianti di interesse comunale e intercomunale, dei sistemi di fruizione turistica, ricreativa e sportiva, nelle aree dell'alveo fluviale;
- d) la disciplina degli insediamenti e delle case sparse interne alla fascia fluviale;
- e) la definizione dei criteri di compatibilità ambientale per la formazione dei progetti settoriali e dei piani particolareggiati.

Le strategie che consentono di perseguire le finalità di cui sopra sono le seguenti:

- a) eliminazione dei rischi per le persone in occasione delle piene, protezione dell'ambiente da dissesti e sommersioni;
- b) difendere la qualità dei corpi idrici, i valori naturalistici e paesistici;
- c) difendere la presenza e la vitalità degli insediamenti agricoli residuali.

Le scelte di Piano sono pertanto le seguenti:

- 1) restituire per quanto possibile al Torrente la fascia fluviale, salvaguardandone la libertà di divagazione e riducendo le interferenze in rapporto alla dinamica evolutiva ed agli ecosistemi connessi;
- 2) ridurre e prevenire l'inquinamento contenendo il carico urbanistico e inibendo il traffico motorizzato lungo le fasce spondali;
- 3) salvaguardare le aree sensibili ed i sistemi di interesse naturalistico, garantire la continuità ecologica della fascia fluviale;
- 4) salvaguardare la riconoscibilità della struttura geomorfologica e storica del territorio;
- 5) salvaguardare le risorse agricole in atto, rispettarne le aree, promuovere e valorizzarne le attività;
- 6) salvaguardare e migliorare la fruibilità sociale, l'accessibilità e la percorribilità delle sponde;
- 7) salvaguardare e migliorare la struttura percettiva del paesaggio fluviale ed agrario.

10.3. CATEGORIE D'USO

Le utilizzazioni compatibili delle risorse del Parco sono le seguenti:

- usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo, osservazione scientifica, bird-watching;
- attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate (esterne alle aree di esondazione), con servizi e attrezzature di rilievo locale o richiedenti impianti ed attrezzature di rilievo intercomunale;
- agricoltura integrata in aziende agricole ed in aree intercluse;
- selvicoltura di alto fusto;
- residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi, esterni alle aree esondabili
- residenze ed attività turistico-ricettive-agrituristiche, esterne alle aree esondabili, con servizi annessi.

Le utilizzazioni che si ritengono scarsamente compatibili con le risorse del Parco sono le seguenti:

- pioppicoltura ed arboricoltura da legno;
- selvicoltura in bosco ceduo
- attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive con servizi e viabilità connessi nelle aree non esondabili.

Le utilizzazioni che si ritengono totalmente incompatibili con le risorse del Parco sono le seguenti:

- impianti estrattivi, nuove attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti
- attività ed impianti industriali, compresi gli allevamenti industriali
- attività di servizio commerciali, pubblici esercizi ed altre attività terziarie di interesse non soltanto locale, e relativi servizi
- impianti tecnologici.

Per quanto riguarda la discarica consortile esistente, valgono le norme relative alla fascia B della L. 18/05/1989 n.183, Art.17, comma 6 ter e seguenti modificazioni.

Per quanto riguarda il campo di motocross esistente valgono le disposizioni transitorie di cui all'art. 10.12 seguente.

10.4 STUDIO GEOLOGICO - TECNICO

Con riferimento allo studio geologico-tecnico allegato e facente parte integrante della presente Variante di Piano, ed al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, vengono individuate la fascia A

(Fascia di deflusso della piena) e B (Fascia di esondazione). Vengono inoltre individuate l' area interclusa C (nucleo frazionale di Gave, soggetto alla somma delle esondazioni del Torrente Orco e del Rio Vercellino) e l'area interclusa D (area non esondabile posta a sud della S.P. Rivarolo-Ozegna e protetta dal rilevato stradale esistente).

Le categorie di intervento ammesse, nel caso in cui siano coerenti con il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, sono le seguenti:

- sistemazioni del suolo ed opere di riassetto idrogeologico, interventi di colmata di escavazioni dismesse;
- rimodellazioni spondali per fini idraulici o di fruizione, con rinaturalizzazione degli argini e dei terrazzamenti fluviali, senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi;
- arginature, difese spondali, interventi di sistemazione idraulica.

Nella fascia A è garantita l'evoluzione naturale del fiume e degli ecosistemi connessi, con particolare riguardo alle zone umide ed alle divagazioni laterali. Sono escluse quelle utilizzazioni e quelle modalità di intervento che possono pregiudicare tali processi, mentre sono previsti interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri alterati, alla restituzione al torrente dei terreni sottrattigli, alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica.

Gli interventi che non siano da considerarsi di manutenzione ordinaria e pertanto le opere di sistemazione spondale ed ogni misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, devono essere sottoposti ad appositi progetti finalizzati al raggiungimento delle condizioni assunte come obiettivo e basate su studi generali di comportamento idraulico del corso d'acqua, che prendano in considerazione gli impatti ecologici, ambientali e paesistici, approvati dalla competente Autorità di Bacino.

Le opere previste di sistemazione spondale e le opere di difesa esistenti devono essere oggetto di un efficace mascheramento nei confronti della percezione visiva, attuato con i metodi della bioingegneria ambientale, che inducano una riqualificazione paesistica delle fasce e delle sponde fluviali e tendano ad un rimodellamento della Ripa secondo il profilo tipico dei terrazzi fluviali di Rivarolo ed alla ricomposizione della vegetazione spondale autoctona.

Nelle fasce A, B, e nelle aree C, D le utilizzazioni e gli interventi agroforestali non devono introdurre modificazioni nella modellazione del suolo se non nel senso della rinaturalizzazione.

Nell'intero territorio del Parco Agrofluviale le attività di cava, di lavorazione e deposito degli inerti sono normate dal Piano Stralcio della Fasce Fluviali approvato il 24.07.98 e dal Piano Cave Comunale di cui all'art. 10.8 delle presenti Norme.

Le nuove opere di regimazione devono tendere a ripristinare le caratteristiche naturali ed ambientali della fascia fluviale, favorendo ovunque possibile una inversione di tendenza rispetto alla progressiva scomparsa di lanche, ristagni, divagazioni, rami secondari ed aree golenali.

10.5. AREE DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO

La presente normativa si propone di tutelare le aree esondabili dove lo stato dell'ambiente impone la difesa degli ecosistemi presenti a motivo della fragilità e vulnerabilità delle risorse, e di contrastare la riduzione delle aree residuali di bosco planiziale naturale, nei territori sottoposti a modificazioni ambientali determinate dalla pressione edilizia e dallo sviluppo dell' agricoltura e

della pioppicoltura.

Le aree di prevalente interesse naturalistico sono suddivise nelle seguenti classi:

N 1

aree appartenenti alla fascia di pertinenza fluviale di primario interesse naturalistico, a basso livello di antropizzazione, con elevata incidenza e specifiche emergenze di elementi naturali, suscettibili di consolidare, mediante rimboschimenti ed arboricoltura, il valore naturalistico medesimo;

N 2

aree di integrazione fra aree naturali ed agrarie, suscettibili di sviluppare, con la riduzione delle coltivazioni intensive, il valore naturalistico, ed aree di potenziale interesse naturalistico, caratterizzate da forte incidenza di valori antropici, ma suscettibili, con il recupero ambientale e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, di sviluppare valori naturalistici.

Per la gestione della fauna selvatica ed ittica si applicano le disposizioni di cui alle vigenti leggi dello Stato e della Regione Piemonte in materia di tutela della fauna, dell'attività venatoria e della pesca.

Il Piano prevede la formazione di "corridoi ecologici", aventi la funzione di connettere gli habitat naturali creando "reti ecologiche" che favoriscano i movimenti di migrazione e dispersione della flora e della fauna, evitando e riducendo i fenomeni di frammentazione e di isolamento. Tali corridoi sono rappresentati dalla fascia naturale (acque correnti, greti, vegetazione ripariale e spondale del torrente Orco e dei canali storici presenti nel territorio, quali la Gora vecchia di Rivarolo (dai confini con il territorio di Salassa), lo scolmatore/Gora di Gave ed il Rio Vercellino (dai confini con il territorio di Castellamonte ai confini con il territorio di Lusigliè) la Gora di San Giorgio e le loro connessioni rappresentate dalle aree boscate, gerbidi e incolti interclusi.

La rete dei corridoi ecologici interna al Parco Agrofluviale del Torrente Orco è integrata dal "reticolo ecologico secondario" esterno al Parco Agrofluviale medesimo, formato dai fossi di irrigazione, corsi irrigui, filari ed alberate dei giardini urbani e dei corsi viari ed altri elementi di connessione ecologica e paesistica.

La cartografia di Piano censisce la vegetazione d'alto fusto di rilevante pregio naturalistico presente nelle aree urbane e suburbane, mediante la localizzazione e la numerazione dei siti. Tale vegetazione viene sottoposta a vincolo di tutela e deve essere oggetto di costante manutenzione ordinaria. L'abbattimento è consentito unicamente nei casi in cui siano presenti valide motivazioni scientifiche, in presenza di una indagine fitopatologica che certifichi le condizioni di vetustà e di instabilità degli esemplari.

Sono in particolare oggetto di tutela i seguenti alberi singoli o in gruppo censiti e numerati sulla cartografia di Piano:

- 1) un esemplare di farnia sul lato della Via Montenero al n. civico 26;
- 2) due esemplari di farnia sul lato della Via Montenero al n. civico 47;
- 3) un esemplare di faggio rosso nel giardino privato di Cso Indipendenza al n. civico 92;
- 4) un esemplare di faggio rosso nel giardino privato di Via Giacosa angolo Via Reyneri;
- 5) un esemplare di pioppo bianco in area di proprietà comunale a fianco del muro medievale;
- 6) il gruppo di bagolari e frassini in area privata lungo la Strada Vecchia del Mulino;
- 7) due esemplari di cedro nel giardino privato di Via Malgrà al n. civico 21;
- 8) il gruppo di thue e faggi in giardino privato di Corso Torino al n. civico 140;

- 9) due esemplari di farnia accanto al nuovo sottopasso SATTI.

Nelle aree di prevalente interesse naturalistico N1 ed N2, delimitate nella cartografia di Piano, gli interventi ammessi di modificazione delle condizioni ambientali sono i seguenti:

- 1) gestione naturalistica, interventi di conservazione e ripristino o rinaturalizzazione del suolo, senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;
- 2) interventi di conservazione e ripristino con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e successiva rinaturalizzazione, anche di aree agricole la cui gestione resti affidata ai conduttori;
- 3) interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;
- 4) interventi e gestione dei terreni agricoli e forestali in termini di tecniche agricole e sistemazioni del suolo convenzionali;
- 5) interventi e gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e le colture agrarie, attraverso la forestazione, naturalizzazione, introduzione di vegetazione autoctona
- 6) miglioramenti fondiari, quali ricomposizione fondiaria, bonifica dei fondi degradati e delle discariche abusive, impianti irrigui.

Nell' area D esterna alle aree esondabili sono inoltre consentite, se coerenti con il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali all'atto dell'approvazione:

- a) le attività del tempo libero che comportino la formazione di aree attrezzate o il recupero edilizio di singoli edifici, purché sia accertata preventivamente la compatibilità paesistica ed ambientale;
- b) le attrezzature sociali realizzabili con il recupero edilizio di edifici rurali o di abitazione isolati, purché ne sia stata preventivamente accertata la compatibilità paesistica ed ambientale e nell'ambito di strutture compatibili con le finalità del Parco.

L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) deve avvenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera area D.

Nelle aree naturalistiche esondabili N1, N2, è vietata ogni nuova edificazione ai sensi dell'art. 13, comma 7, L.R. n. 56/77. Le attività agroforestali già in atto sono sempre ammesse, a condizione che i boschi siano orientati a modalità di gestione naturalistica e che le aree agricole intercluse tra aree naturali siano coltivate con tecniche tradizionali a limitato impatto ambientale.

Le attività naturalistiche e del tempo libero sono sempre ammesse, purché non interferiscano con gli obiettivi di conservazione e non richiedano interventi che modifichino lo stato dei luoghi.

Le modificazioni d'uso delle superfici boscate e degli incolti sono consentiti soltanto se previsti nell'ambito di progetti finalizzati al raggiungimento delle finalità istitutive dell'area protetta.

Le nuove piantumazioni industriali a pioppeti non sono ammesse a motivo degli effetti prodotti in caso di esondazione (ostruzione di ponti) e per coerenza con l'obiettivo di ripristinare l'ambiente naturalistico.

Negli ambiti delle formazioni forestali dei greti colonizzati, delle lanche e della vegetazione ripariale non avente caratteristiche forestali o boschive, sono ammessi tagli unicamente finalizzati alla regimazione idraulica; è consentito il taglio e la rimozione dei pioppi ibridi di

coltura. La vegetazione spontanea (arborea ed arbustiva) autoctona deve essere in ogni caso salvaguardata.

I boschi di invasione, i cedui in evoluzione per abbandono dei turni di taglio e le fustaie devono essere sottoposti ad interventi di selvicoltura naturalistica ed ambientale. I tagli a raso nelle fustaie e la ceduzione sono vietati.

Nei boschi che hanno subito processi di degrado di origine antropogena con impoverimento floristico progressivo, si deve provvedere al rinfoltimento e ad attuare piantagioni intercalari di collegamento, impiegando specie arboree adeguate ed idonee, quali farnia, carpino, ontano nero, ciliegio selvatico, frassino maggiore e tiglio selvatico con inserimento anche di arbusti spontanei.

E' altresì vietato l'inserimento di pioppi ibridi nelle formazioni forestali esistenti, nonché nelle aree a vegetazione naturale e seminaturale in evoluzione.

La porzione di Area Naturalistica N. 1 individuata sulla cartografia di PRGC quale AREA SOGGETTA A BONIFICHE [S] e catastalmente distinta al F. 19 n.ri 58 e 220, è stata inserita nell'Anagrafe dei siti da bonificare al n. 662, soggiace alla normativa ambientale con particolare riferimento all'art. 17 del D.Lgs. n. 22/97 e s.m.i. ed è interessata dai seguenti vincoli :

- Divieto di attingimento ed utilizzo per qualsiasi uso delle acque sotterranee.
- Divieto di effettuazione scavi e/o riutilizzo del suolo proveniente dalla suddetta porzione di area.

10.6. AREE DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO

La presente normativa disciplina le attività agro-forestali esterne alle aree di prevalente interesse naturalistico N1, N2, e destinate all'agricoltura integrata in aziende agricole ed all'agricoltura in aree intercluse tra le aree di interesse naturalistico medesime.

Le aree agricole comprendono:

- 1) aree esterne alla fascia A di deflusso della piena e comprese nella fascia B di esondazione, con parziali limitazioni all'uso agricolo, dovute alle caratteristiche del suolo o all'inondabilità;
- 2) piantumazioni industriali (pioppicoltura ed arboricoltura a rapida crescita) suscettibili di trasformazione nel senso della naturalizzazione forestale.

In tali aree la coltivazione è sempre ammessa ed è condotta liberamente nel rispetto delle norme di legge. Gli usi agroforestali sono orientati ad incrementare la qualità ambientale dell'agroecosistema, a valorizzare il paesaggio agrario, al rispetto dell'ecosistema fluviale. Tali orientamenti sono recepiti dagli strumenti di politica settoriale agricola.

Pertanto le aree agricole sono soggette, ai sensi dell'Art. 29, comma 3, della L. R. n. 12/90 alle priorità di finanziamento previste a favore delle aziende agricole insediate in aree protette, da programmi regionali attuativi di norme ed iniziative comunitarie nazionali e regionali e finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecniche agricole e ad accrescere la naturalità delle aree coltivate. Valgono inoltre le priorità stabilite dai vigenti programmi regionali pluriennali redatti ai sensi dei Regolamenti CEE 2078/92 e 2080/92.

Devono a tal fine essere previsti in particolare interventi quali l'inserimento di siepi di specie

autoctone, alberi isolati, stagni, e volti a trasformare aree coltivate in aree naturali, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla politica agricola comunitaria, e, operativamente, al REG CEE 2080/92.

Le condizioni relative alle attività agricole e le modalità di intervento indicate hanno soltanto valore di indirizzo ai fini dell'applicazione delle politiche di settore regionali e comunitarie.

Il taglio di filari, siepi campestri ed alberi isolati è consentito purché si provveda al trapianto all'atto del taglio medesimo.

Le colture arative devono rispettare i cigli dei terrazzi fluviali e non devono intaccare la geomorfologia delle ripe, consentendo il mantenimento della copertura vegetale sulle scarpe.

Le piantumazioni industriali presenti nelle aree agricole interne al Parco non possono essere ampliate a scapito delle coltivazioni agricole e delle aree naturalistiche N1, N2; sono consentite la trasformazione nel senso della naturalizzazione forestale, e la riconversione a coltivazioni agrarie tradizionali.

10.7. VIABILITA'

La presente normativa si propone:

- di escludere ogni mezzo motorizzato dalla rete viaria secondaria priva di pavimentazione impermeabile (ad eccezione dei mezzi agricoli), in assenza di particolari strade di accesso, d'uso o di servizio, che dovranno essere previste in specifici piani particolareggiati di attuazione;
- di favorire l'accessibilità al Parco specie in corrispondenza delle aree urbane, con il superamento delle barriere rappresentate dalle infrastrutture stradali esistenti;
- di ridurre i danni ed i rischi derivanti dal traffico inquinante nei confronti della fascia fluviale;
- di agevolare la formazione di cinture di verde sulle opposte rive che attenuino la percezione visiva delle fasce occupate dall'edilizia recente e dai depositi di materiali inerti.

All'interno del Parco non è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture che compromettano la rete di fruizione e di accesso. Per i percorsi stradali esistenti non sono ammessi interventi di ampliamento o di rettifica, ad eccezione delle strade comunali e provinciali; eventuali interventi che si rendano necessari in seguito alle piene e trasgressioni dell'Orco devono essere oggetto di progettazione esecutiva e corredati da studi di compatibilità ambientale.

E' vietato procedere alla asfaltature dei tracciati attualmente privi di pavimentazione impermeabile, fatta eccezione per gli accessi agli edifici esistenti.

Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione dei tracciati esistenti mediante modeste sistemazioni volte al recupero di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri di fruizione del Parco e loro relative connessioni. ed al recupero dei riferimenti visivi di relazione con gli insediamenti storici, le aree naturalistiche e fluviali.

In sede di piano attuativo del Parco potrà essere prevista la realizzazione di nuove strade d'uso agricolo, per agevolare l'accesso dei mezzi di soccorso, antincendio, e di ulteriori piste ciclabili protette, con eventuale formazione di filari alberati ed attestamenti al sistema dell'accessibilità.

Nell'area D perimetrata dal Piano e soggetta a Piano Particolareggiato potrà essere inoltre prevista la realizzazione di parcheggi ed attrezzature di servizio per l'interscambio dei mezzi di fruizione turistica e socioculturale del Orco, ubicate e dimensionate in modo da favorire una equilibrata distribuzione dei flussi senza provocare effetti di sovraccarico ambientale.

10.8. ATTIVITA' ESTRATTIVE E DI LAVORAZIONE DEGLI INERTI

Per l'area in destra Orco attualmente destinata a deposito di lavorazione di inerti, qualora si verificasse la cessazione delle attività in atto, si prefigura l'acquisizione e la destinazione a parco pubblico urbano.

Per le aree dove sono presenti unicamente attività di deposito e trattamento di materiali inerti le possibilità edificatorie devono essere limitate solamente a quanto strettamente necessario all'attività stessa e non ubicabili in area più sicura.

Nel territorio del Parco non è ammessa l'apertura di nuove cave di inerti o l'ampliamento dei depositi di lavorazione e frantumazione esistenti, indicati sulla cartografia di Piano, fino all'approvazione di un Piano Cave Comunale di iniziativa pubblica o privata, che deve essere coerente con le finalità del Parco Agrofluviale (Art. 10.2) e con la Normativa di Attuazione del Piano Stralcio delle Aree Fluviali.

Il Piano Cave Comunale deve inoltre garantire le esigenze di protezione e riqualificazione ambientale, di risanamento ecologico, di bonifica agraria, di stabilizzazione idrogeologica e di ricomposizione paesistica, e pertanto deve contenere:

- a) la valutazione delle modificazioni morfologiche potenzialmente attendibili in caso di piena, con riferimento anche all'assetto delle opere di difesa idraulica esistenti;
- b) un piano esecutivo di sistemazione delle sponde;
- c) un progetto esecutivo di opere di attenuazione e di compensazione degli impatti visivi per quanto concerne la visione dalle opposte sponde, esteso a tutte le aree attualmente occupate dalla cava o dal deposito di inerti, comprese le aree adibite a rimessaggio dei mezzi impiegati e relativi servizi, uffici, pertinenze, infrastrutture.
- d) I depositi di lavorazione e frantumazione confermati dovranno rispettare i seguenti indici:
 - residenze ed uffici sino ad una concorrenza massima di superficie utile pari a mq. 200;
 - altezza massima = m. 6,00 esclusi gli impianti di lavorazione e i capannoni industriali;
 - indice di utilizzazione territoriale: 0,05 mq/mq
 - superfici a servizi = 20% della superficie fondiaria.

Nelle stesse aree è esclusa la costruzione di impianti per la produzione di conglomerati cementizi, bituminosi e simili.

10.9. AREE DEGRADATE, INSEDIAMENTI ED USI MARGINALI

Il Piano Attuativo del Parco dovrà individuare cartograficamente le aree degradate o denaturalizzate, nelle quali intervenire per la ricostituzione delle condizioni originarie o per la ricomposizione paesistica, con particolare riferimento a:

- orti abusivi (con "baracche") urbani o marginali, discariche abusive di rifiuti solidi;
- aree interessate ad emissioni liquide civili, industriali o agricole;

- aree interessate da usi incompatibili per il tempo libero, aree particolarmente sottoposte ad inquinamento acustico, con particolare riguardo alla pista di motocross esistente;
- attività ed impianti di particolare impatto ambientale;
- insediamenti decentrati o marginali recenti di particolare impatto visivo compresi all'interno della fascia di rispetto della L.n. 431/85).

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da uno studio di verifica della compatibilità ambientale e idraulica che deve contenere:

- l'analisi dell'ambiente interessato anche indirettamente dal progetto, con cartografie adeguate della proprietà e dei contesti omogenei limitrofi;
- una descrizione del progetto di riconversione o di attenuazione degli impatti, la loro quantificazione (emissioni acustiche, discariche solide e liquide, ecc.) e le alternative considerate;
- identificazione e valutazione degli impatti in atto o prevedibili sull'ambiente;
- illustrazione delle misure previste per eliminare o mitigare gli impatti previsti o in atto, acustici, inquinanti, paesistici, idraulici;
- nella relazione finale redatta da tecnici di comprovata competenza deve inoltre essere contenuta una valutazione della congruenza della situazione in atto o dell'intervento di trasformazione rispetto agli obiettivi che il presente Piano si propone in rapporto al Parco Agrofluviale dell'Orco.

Gli interventi e gli studi di recupero o di attenuazione degli impatti devono essere estesi ad ambiti omogenei, che tengano conto delle unità ecosistemiche o paesistiche,

10.10. AREE ATTREZZATE

I piani particolareggiati attuativi del Parco Agrofluviale dell'Orco, redatti secondo le prescrizioni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, prevederanno all'interno dell'area D, non soggetta ad esondazioni, la dislocazione delle aree da attrezzare per la sosta, per colazioni all'aperto, per lo svolgimento di attività fisiche a corpo libero, per l'osservazione degli ambiti naturalistici, e per il campeggio non stanziale con adeguati limiti di capienza, compatibili con i caratteri del Parco. Il campeggio non potrà essere adibito a parcheggio stagionale e continuativo di rulottes/campers. Le attività sociali, culturali, sportive e ricreative ammesse saranno definite dal Piano Attuativo del Parco Agrofluviale.

Gli edifici dei servizi e le attrezzature fisse dovranno essere realizzati, previa verifica statica del rilevato stradale, o in alternativa, in presenza di opere di difesa spondale che garantiscano la sicurezza e dovranno essere autorizzati dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, dal Settore Regionale di Prevenzione Territoriale del Rischio Idrogeologico, dal Settore Pianificazione Difesa del Suolo.

La fascia dei parchi urbani e del verde pubblico in sponda destra dovrà essere attrezzata con piste ciclabili, arredi e filari di alberi d'alto fusto che diano continuità al percorso lungo il fiume.

10.11. EDILIZIA PUBBLICA, RESIDENZIALE E AGRICOLA

Non sono consentite la realizzazione di nuove discariche comunali o intercomunali. Non sono parimenti consentite attività produttive e del tempo libero rumorose ed inquinanti che determinino impatti sulle risorse del Parco, nel rispetto della L.R. n.32 del 2/11/1982 e fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 10.12.

Nelle aree naturalistiche N1, N2, e nell'area C (nucleo frazionale di Gave sottoposto alle esondazioni del Torrente Orco e del Rio Vercellino) è vietata ogni nuova edificazione.

Nelle aree agricole esondabili è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria negli insediamenti rurali.

10.12. DISPOSIZIONI TRANSITORIE RELATIVE AL CAMPO DI MOTOCROSS ESISTENTE

L'area attualmente occupata dal campo di motocross è perimetrata nelle cartografie di PRGC ed è interna alla fascia B del torrente Orco, alla fascia spondale di 150 m vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1°, lett. c) del D.Lgs. 42/04, e all'area di prevalente interesse naturalistico di classe 1, come definita dal precedente art. 10.5; per gran parte ricade altresì nella fascia spondale di 100 m disciplinata dall'art. 29 della L.R. 56/77.

Nelle more della formazione del Piano Attuativo del Parco, di cui all'art. 10.9 precedente, viene temporaneamente consentito l'utilizzo dell'esistente campo di motocross, nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- l'attività sportiva non può essere praticata al di fuori dell'area di cui al precedente comma;
- l'utilizzo del campo per competizioni agonistiche è subordinato all'omologazione da parte della federazione sportiva di settore e, prima di ogni gara, alla preventiva comunicazione all'autorità comunale di protezione civile, cui compete l'obbligo di notificare al responsabile del campo eventuali inibizioni all'uso del medesimo;
- non è ammessa la costruzione di fabbricati stabilmente infissi al suolo o di qualsiasi manufatto che possa impedire il deflusso delle acque, né l'impermeabilizzazione del suolo con pavimentazioni non drenanti;
- è consentita, per il tempo strettamente necessario allo svolgimento delle singole manifestazioni sportive, la posa temporanea dei soli servizi igienici chimici, purché siano rimossi entro le quarantott'ore successive alla fine della manifestazione;
- eventuali modifiche al tracciato della pista devono contenersi entro i limiti dell'area perimetrata in cartografia di PRGC e, qualora comportino interventi di modellazione del suolo, sono subordinati a permesso di costruire rilasciato dal Comune (nel rispetto delle procedure di cui alla L.R. 20/89) sulla base di adeguata documentazione progettuale corredata da perizia idraulico-geologica e da specifici elaborati concernenti la mitigazione degli impatti visivi e acustici;

Le disposizioni del presente articolo devono intendersi automaticamente abrogate all'entrata in vigore delle norme specifiche di attuazione del Piano Attuativo del Parco.

11. VIABILITA', CHIOSCHI, EDICOLE, DEPOSITI ATTREZZI, AUTORIMESSE, RECINZIONI, IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

11.1 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova formazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dinamico e statico dei mezzi su gomma.

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi impianti di verde e di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e di rifornimento carburanti.

In tutto il territorio comunale, al fine di assicurare l'accessibilità ai mezzi che tutelano la pubblica sicurezza e l'approvvigionamento combustibili, tutti i passaggi privati di accesso agli edifici devono avere una sezione di larghezza minima di metri tre ed avere una distanza di m.5 dal filo stradale. Tale disposizione si applica ai nuovi accessi carrai ed è derogabile nel centro storico, nei centri frazionali o nei casi in cui, a giudizio della Commissione Edilizia, l'arretramento presenti incompatibilità funzionali o estetiche con l'immobile o con il contesto. Nei casi in cui non sia possibile conseguire i requisiti geometrici stabiliti dal presente comma, i cancelli devono essere obbligatoriamente automatizzati con apertura telecomandata, e devono essere adottati tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità nell'uscita verso il suolo pubblico, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o di telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti sopra descritti possono essere mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

All'interno delle aree che il Piano destina a verde pubblico e a Parco è ammesso il mantenimento, l'adeguamento e la creazione di viabilità purché sia direttamente connessa alla fruibilità del Parco medesimo.

In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati possono essere specificati o parzialmente modificati nel rispetto delle previsioni di massima indicate nelle tavole di Piano, senza che ciò costituisca variante al Piano.

Nell'ambito degli interventi oggetto di Piani Esecutivi, potranno essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate dalle tavole di Piano.

Sugli edifici ricadenti in aree che il Piano destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutte le nuove strade o il rifacimento ed ampliamento delle esistenti dovranno essere conformi alle normative UNI-C.N.R. vigenti ed al Codice della Strada e relativo Regolamento di

Attuazione e precisamente al DRG 01.03.00 n° 46-29536, DRG 31.01.00 n° 48-29266 e Circ. del Presidente G.R. 30.12.99 nll/COM.

Diverse sostanziali soluzioni viarie per la rete nazionale e provinciale, dovranno essere oggetto di adeguate procedure di variante allo strumento urbanistico e/o di specifici atti di pianificazione concertata.

11.2 CHIOSCHI, EDICOLE, DEPOSITI ATTREZZI, AUTORIMESSE, RECINZIONI, IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

L'Amministrazione Comunale può, a suo motivato giudizio e in coerenza con gli indirizzi di riqualificazione dello spazio pubblico, consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione di bevande, alimenti ecc.), di strutture chiuse ad uso di ristoro annesse a locali come bar, pizzerie ecc. su aree pubbliche o vincolate dal Piano per servizi pubblici.

L'ammissibilità di dette installazioni è da valutare in relazione alle esigenze del traffico veicolare e pedonale, alla salvaguardia dei valori storico ambientali, al rispetto della disciplina del commercio, alle eventuali interferenze con i servizi pubblici esistenti o previsti dal Piano, all'esistenza di possibili migliori soluzioni alternative.

Sull'intero territorio comunale, nelle aree coltivate ad orto della dimensione minima di 500 mq, non appartenenti a soggetti aventi titolo di imprenditore o conduttore agricolo secondo quanto stabilito in materia dalla legislazione vigente, è consentita l'edificazione di depositi attrezzi in legno con copertura in coppi portoghesi, delle dimensioni massime di m.3x3 di base e 2,50 di altezza. E' vietato inoltre accorpate sui confini più manufatti di tale tipo.

L'edificazione dei bassi fabbricati (come definiti all'art. 1.2.27) è consentita in deroga alle distanze ed anche in aderenza ai confini, previo accordo con i confinanti, purché la distanza effettiva dagli altri fabbricati non sia inferiore a metri 5, qualora si fronteggino pareti non finestrate, e a m 10 negli altri casi, salva la possibilità di costruzione in aderenza. L'accordo col confinante deve essere scritto e depositato in Comune.

Nelle aree prevalentemente residenziali, nelle aree agricole, nelle borgate e nuclei frazionali, esterni alla perimetrazione dell'Insediamento Centrale Storico e dei Nuclei Frazionali Storici (art. 4.1 N.U.E.A.), le recinzioni verso strada devono essere realizzate mediante uno zoccolo murario di altezza massima cm. 80, grigliato o manufatto traforato con una altezza complessiva di m.2,20, con esclusione dei prefabbricati di cemento a pannelli o in blocchi traforati; le recinzioni già esistenti verso strada, quando siano realizzate in muratura cieca o comunque con caratteristiche tipologiche difformi da quelle sopra descritte, e quando a giudizio della Commissione Edilizia rivestano caratteristiche di pregio, possono essere modificate mantenendo la tipologia esistente; le recinzioni verso i fondi limitrofi potranno essere realizzate in grigliati o reti metalliche di colore scuro eventualmente integrati da siepi; le recinzioni in muratura piena (escludendo l'uso di pannelli prefabbricati) sono ammesse solo previo accordo tra confinanti e comunque in aree non comprese nell'insediamento centrale storico. Per le aree produttive si consentono recinzioni formate da pannelli prefabbricati di altezza m. 2.50 verso i confini con i fondi limitrofi, verso strada con zoccolo murario di cm. 60 e manufatti grigliati per un'altezza complessiva di m. 2.50.

Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione, così come definiti dalla D.G.R. 26/5/1992 n. 369-6942, sono ammissibili a giudizio motivato dell'Amministrazione Comunale:

- su suolo pubblico ed in particolare sulle aree destinate alla viabilità ed al parcheggio;
- nelle aree destinate a servizi di cui all'art. 9. Nelle aree destinate a verde pubblico gli impianti sono consentiti soltanto in fregio a sedi stradali per una profondità di m. 30 misurata dal filo strada, purché ritenuti dall'Amministrazione compatibili con il contesto circostante se di pregio ambientale; nelle stesse aree destinate a verde pubblico la superficie totale coperta non potrà superare le dimensioni di mq. 40, con altezza massima di m. 3,50. La S.F. totale dell'impianto non potrà essere superiore a mq.150.
- su aree private nelle aree normative destinate ad attività produttive.

L'ammissibilità degli impianti di distribuzione carburante sarà valutata in base ai criteri di cui al comma 2 del presente Articolo, oltre che in rapporto alle norme di sicurezza ed alle specifiche disposizioni in materia legislativa e di natura regolamentare.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo attuati su suolo pubblico sono oggetto di permessi a titolo precario, alle condizioni stabilite dalla Civica Amministrazione.

12. AREE E FASCE DI RISPETTO

12.1 AREE RISERVATE ALLA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, LINEE DI ARRETRAMENTO STRADALE

Le fasce di rispetto stradale all'esterno della perimetrazione dei centri abitati, approvata dalla Giunta Municipale, sono stabilite dal Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni); in caso di difformità tra le indicazioni delle tavole di Piano e la successiva classificazione regionale della rete stradale si intende da applicare quest'ultima normativa.

Le aree riservate alla viabilità di progetto e relative fasce di rispetto sono destinate alla conservazione del corridoio territoriale necessario alla realizzazione di sedi stradali per il traffico veicolare, ciclopedonale e/o per la sosta degli autoveicoli (sede ed opere accessorie). Il tracciato riportato sulle tavole di Piano ha valore indicativo e potrà essere modificato in sede di progettazione esecutiva nell'ambito delle fasce di rispetto senza che ciò costituisca variante al Piano.

Nelle aree riservate alla viabilità comunale di progetto e relative fasce di rispetto, oltre alle opere stradali -per i veicoli, i ciclisti e i pedoni- ed ai relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori ecc. potranno realizzarsi impianti di verde, di arredo stradale, recinzioni in rete metallica o siepe di altezza massima di m. 2,00, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio (anche in interrato) e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti. Potranno essere realizzate recinzioni secondo le tipologie specificate agli Artt. 3.6 e 5.3 previa stipula di un atto unilaterale d'obbligo che implichi la rimozione senza oneri aggiuntivi nell'esproprio in caso di ampliamento della sede stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale è fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo tale da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità ed alla circolazione, anche con riferimento alle strade in aree agricole aperte al pubblico transito.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente Piano nelle aree e fasce di cui al presente articolo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici o parti di edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano per realizzare gli ampliamenti delle sedi stradali previsti dallo stesso Piano, le volumetrie e le superfici lorde di pavimento degli insediamenti preesistenti interessati da tali opere possono essere trasferite, anche in deroga alle specifiche normative di zona relativamente all' Indice di Edificabilità Fondiaria (I.f.) ammesso, su aree edificabili adiacenti.

All'interno dei centri abitati, con esclusione delle zone perimetrata nella cartografia di Piano alle scale 1/5.000 - 1/1.250 (B.3.1 - B.3.2), le aree comprese fra le sedi stradali e le linee di arretramento sono soggette alle norme di cui al presente articolo, integrate dalle norme specifiche di cui alla zona individuata dalle tavole di Piano.

All'interno dei centri abitati non è richiesto il rispetto del triangolo di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali.

12.2 FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

Per le fasce di rispetto ferroviario, individuate sulle cartografie di Piano alle scale 1/5.000 e 1/2.000, si applicano inderogabilmente le disposizioni di cui agli Artt. 49 e 52 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753, fatta salva specifica autorizzazione da parte del Ministero dei Trasporti, e precisamente:

- Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30 (trenta) dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

- Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

Le distanze potranno essere diminuite di un metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di metri 1,50.

Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di una altezza massima superiore a metri quattro non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di metri due. Nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza dovrà essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente Piano nelle aree e fasce di cui al presente Articolo, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva specifica autorizzazione da parte del Ministero dei Trasporti.

12.3 AREE CIMITERIALI

Nelle zone di rispetto delimitate nelle tavole di Piano, ai sensi del T.U. Leggi Sanitarie L. 1265/1934 e successive integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; è tuttavia ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, oltre che la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici e verde attrezzato, zone alberate di alto fusto, comunque non computabili ai fini della verifica degli standards urbanistici. Sono inoltre ammessi l'ampliamento e la nuova costruzione di serre e vivai schermati da vetri e cristalli, al servizio di attività già esistenti, nella misura del 20% della S.F. esistente all'atto dell'approvazione del Piano, con i seguenti limiti: distanza minima dalla recinzione cimiteriale ml. 30; altezza massima delle serre m. 4,50; realizzazione di una quinta di vegetazione composta da essenze autoctone.

Il progettato ampliamento del cimitero di S. Cassiano dovrà essere subordinato all'applicazione dell'art.31 della L.R. n° 56/77.

12.4 SORGENTI E POZZI

Per tutte le sorgenti, captazioni e pozzi d'acqua devono essere assicurate le fasce di rispetto come prescritte dal D.Lgs. n° 152 dell'11.05.99 e D.Lgs. n°258 del 18.08.00, ai sensi dell'Art. 6 del D.P.R. 236/88 le seguenti fasce di rispetto:

- una zona di tutela assoluta per le opere di presa e le relative costruzioni di servizio, recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, con estensione pari a un raggio non inferiore a metri 10, ove possibile; l'estensione di tutela assoluta è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

- zone di rispetto: sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere una estensione di raggio non inferiore a metri 200 rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazze e strade;
- aree cimiteriali
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- aperture di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti devono essere adottate, ove possibile, le misure necessarie per il loro allontanamento. L'esaurimento definitivo dei pozzi e sorgenti provoca automaticamente la decadenza del vincolo.

A norma dell'art. 6, punto 2 del D.P.R. 236/88 come modificato dall'art. 21 del Decreto Legislativo 11.05.99 n. 152, sono disciplinate le seguenti strutture ed attività:

- All'interno dell'area di salvaguardia è vietato l'insediamento e l'ampliamento di nuove attività produttive ed artigianali;
- All'interno della zona di rispetto ristretta è vietato l'insediamento e l'ampliamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati;
- All'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite dalla rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente territorialmente competente;
- All'interno della zona di rispetto allargata le attività agricole possono essere consentite purché siano praticate in conformità del codice di buona pratica agricola, approvato con D.M. 19.04.99. In tal caso il conduttore del fondo comunica al Dipartimento dell'A.R.P.A. competente per territorio e al Comune di Rivarolo C.se, il programma di rotazione agraria indicando le colture che ogni anno dovranno succedersi nel rispetto del codice di buona pratica agricola.

12.5 ELETTRODOTTI

Per gli elettrodotti si applicano i disposti dei cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992. Le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze di rispetto dal conduttore:

- linee a 132 kV: maggiore o eguale a m. 10;
- linee a 220 kV: maggiore o eguale a m. 18;
- linee a 380 kV: maggiore o eguale a m. 28.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV si applicano le distanze previste dal D.I. del 6 gennaio 1991.

Per le linee ad alta tensione si indica sulla cartografia di Piano in scala 1/5.000 una fascia di rispetto inedificabile pari a m. 17,50 dall'asse delle linee medesime.

12.6 AREE ESONDABILI

Tutte le aree indicate come esondabili nella cartografia di Piano in scala 1/5.000 sono assolutamente inedificabili. Gli edifici esistenti interni alle perimetrazioni di esondabilità possono essere oggetto unicamente di manutenzione ordinaria e straordinaria e, dove consentito, ristrutturazione e sopraelevazione. Per le aree comprese nelle fasce di rispetto dei canali intubati presenti negli abitati, la sezione dei canali medesimi dovrà essere oggetto di accurate verifiche e rilievi in sede di progettazione di ristrutturazioni o sopraelevazioni o ampliamenti dei volumi o bassi fabbricati, là dove sono consentite dalla presente Variante di Piano. La fascia di rispetto di cinque metri sui due lati del canale dovrà pertanto essere applicata dal ciglio delle canalizzazioni.

Nel territorio considerato negli allegati tecnici B.5 (Documentazione geologica) e compreso nelle Classi 2A, 2B, 2C, 2D non è consentita la formazione di locali interrati.

E' consentito il trasferimento della S.L.P. esistente in area esondabile in altra area non esondabile, con destinazione d'uso coerente con quella da trasferire, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabilite dalla D.G.R. n.70-4539 del 19.11.2001, con demolizione contestuale dell'edificio esistente.

12.7. FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE. PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI.

Con riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, ed alle relative norme di attuazione (Autorità di Bacino del Fiume Po, Deliberazione n.26/97) ed alle delimitazioni formulate ai sensi dell' art. 17 della L. 18/6/1989 n.183, nel territorio comunale di Rivarolo gli ambiti territoriali del Torrente Orco sono suddivisi in: Fascia di deflusso della piena (A) e in Fascia di esondazione (B). All'interno di tali fasce si applica la normativa del suddetto Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, con le specificazioni contenute nella cartografia di sintesi della pericolosità geomorfologica allegata alla presente Variante di Piano.

12.8. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO derivanti dai pareri della Direzione Regionale 23 Difesa del Suolo n.8126/23 del 28.11.2003 e dell'ARPA n.19094 del 16.12.2003

- La rappresentazione grafica delle fasce fluviali sulla Tav.b.5.4 è da intendersi come meramente indicativa e pertanto non sostituisce o modifica le suddette fasce.

- Le aree comprese nelle fasce fluviali e le aree di dissesto devono essere comprese nel Piano comunale di Protezione civile.
- Per le aree comprese in fascia B, eventualmente edificabili, valgono i disposti di cui all'art.18 delle N.T.A. del PAI. Inoltre in tali aree il Comune non può prevedere norme meno restrittive di quelle contenute negli articoli 30 e 39 delle norme del PAI.
- Per la stazione di servizio ubicata in destra idrografica del Torrente Orco, presso il ponte della S.P. 222, nonché per la C.na Camagnino, si intendono vigenti le misure di mitigazione simili a quelle di cui al 3 comma dell'art.39 delle N.T.A. del PAI.
- Per le aree poste in classe IIa ed in classe IIb non è ammessa la realizzazione di locali interrati.
- Per tutti gli interventi da realizzarsi nell'intero territorio comunale, a quote superiori del piano di campagna, è prescritta a cura dell'Amministrazione Comunale, la verifica dell'inesistenza di effetti peggiorativi per l'edificato esistente.

12.9. OPERE DI RIASSETTO E DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

12.9.1. Scolmatore della Crosa

Il PRGC individua cartograficamente il percorso dello scolmatore della Crosa, opera idraulica di pubblica utilità, la cui realizzazione può comportare l'occupazione temporanea, l'asservimento o l'esproprio di aree private comprese entro una distanza di m 10 dall'asse del tracciato, che si intendono pertanto a tali fini vincolate.

12.10. AREE SOGGETTE A BONIFICA (S)

Il PRGC individua cartograficamente le aree soggette alle limitazioni d'uso definite dalle prescrizioni del progetto di bonifica approvato ai sensi del D.Lgs n. 152/06.

13. NORME TRANSITORIE FINALI

13.1 FACOLTA' DI DEROGA

Sull'intero territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'Art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni con la procedura di Legge.

13.2 NORME FINALI

I piani esecutivi approvati prima della adozione del progetto preliminare della presente Variante sono fatti salvi, comprese le loro eventuali varianti, nel rispetto della normativa e della volumetria già prevista dal PRGC vigente. Superato il termine decennale sulle aree non ancora impegnate da concessioni edilizie si applicano le norme della Variante. (Delibera C.C. n. 44 del 08.06.2000 e C.C. n. 41 del 26.07.2001).

A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate con ~~la 9a Variante non strutturale~~ **Varianti non Strutturali** al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnate ad alcuna area, le seguenti quantità di S.L.P. edificabile:

- mq ~~2.879,57~~ **7.729,57** a destinazione residenziale,
- mq ~~20.438,64~~ **21.588,64** destinata ad attività economiche, già comprensiva dell'incremento del 3% ammesso con Varianti Parziali.

La titolarità di tali potenzialità edificatorie resta in capo al Comune di Rivarolo, che ha la facoltà di allocarla nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC. Nell'ambito di SUE o permessi convenzionati, la SLP comunale a destinazione residenziale può incrementare fino alla concorrenza massima di $IT = 0,25$ mq/mq la capacità edificatoria di aree R3F, R3H o R2 che abbiano un indice territoriale inferiore a tale limite. Per l'utilizzo della capacità edificatoria comunale, le relative convenzioni edilizie devono prevedere il soddisfacimento degli standard come disciplinato dalle norme specifiche delle aree di atterraggio e un'ulteriore monetizzazione di aree per servizi pubblici in ragione di 10 mq per ogni mq di SLP comunale. La capacità edificatoria comunale è applicabile alle aree residenziali anzidette fino ad esaurimento delle disponibilità di cui al comma precedente.

13.3 NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore della presente Variante di Piano sono abrogate le disposizioni del Piano precedente ed ogni altra disposizione comunale incompatibile. Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto con il Regolamento Edilizio ove specificatamente indicato e con le norme a carattere edilizio del Regolamento di Igiene.

All'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale redatto sul modello della Regione Piemonte, le norme del medesimo (con la sola eccezione di quelle contenute nel Titolo III) avranno immediata efficacia e prevalenza su disposizioni concorrenti contenute nelle presenti NUEA.

14. DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

14.1. RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

La disciplina regionale del commercio si fonda sulla L.R. 28 del 12.11.99, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della legge urbanistica regionale (56/77). Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03 e n. 59-10831 del 24.03.06, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici. Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui sopra e nei "Criteri" di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs. 114/98 approvati dal Comune.

14.2. CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE

Il comune di Rivarolo, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, è classificato dall'allegato A della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 come comune subpolo della rete primaria, con più di 10.000 abitanti, non appartenente ad aree di programmazione commerciale. Inoltre il Comune di Rivarolo risulta iscritto nell'elenco regionale dei Comuni turistici.

14.3. TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per quanto riguarda la classificazione delle tipologie di strutture distributive.

14.4. CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Nel Comune di Rivarolo Can.se si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale.

14.4.1. Addensamenti

Tipo	Descrizione	A RIVAROLO CANAVESE
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'art. 24 della LR 56/77	Ambito coincidente con l' "Insediamento Centrale Storico" individuato dal PRGC, esteso verso est all'area mercatale delle piazze Massoglia e Mulinet e verso ovest all'area delimitata dalle vie Lumaca e Piave
A.3	Addensamento commerciale urbano forte: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2. L'addensamento commerciale urbano forte è ogni ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.	Insediamento commerciale di carattere lineare lungo il tratto meridionale di C.so Torino (a partire dalla stazione ferroviaria) e lungo tutto C.so Re Arduino.

14.4.2. Localizzazioni

Tipo	Descrizione	A RIVAROLO CANAVESE
L.2	<p>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 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.</p>	<p>Area ex Bofim Prc6</p>

Il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nelle aree per le quali il PRGC preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando, senza alcuna possibilità di deroga, il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R., sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità del numero di residenti).

14.5. CARATTERIZZAZIONE PROGETTUALE DEGLI ADDENSAMENTI**14.5.1. Addensamento storico A1**

Nell'ambito del potenziamento e miglioramento della struttura commerciale dell'addensamento storico rilevante A1, il PRGC individua come principale obiettivo la complessiva riqualificazione ambientale del nucleo di più antica formazione, in sintonia con le regole edilizie ed urbanistiche stabilite per tali contesti dal Titolo 2 delle presenti NdA.

Pertanto, mediante gli interventi rivolti all'incremento dell'offerta commerciale, è ritenuto prioritario il conseguimento di un'immagine urbana connotata da elevata qualità architettonica e ambientale delle strutture e degli spazi pubblici o aperti alla pubblica fruizione.

Per quanto attiene gli aspetti funzionali, connessi all'accessibilità veicolare e pedonale delle varie attività commerciali e alla dotazione di spazi pubblici e di parcheggi, l'insediamento di nuove attività contribuisce con la monetizzazione degli standard urbanistici al reperimento delle risorse necessarie al progressivo adeguamento dell'attuale situazione infrastrutturale.

Il Comune, attraverso specifici progetti di qualificazione e funzionalizzazione (anche ai sensi dell'art. 18 della D.C.R. 59-10831 del 24.3.2006), investe i proventi delle monetizzazioni secondo le seguenti prevalenti finalità:

- integrare la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico a servizio del centro storico,
- riorganizzare il traffico favorendo la fruizione pedonale del centro storico,
- elevare il livello qualitativo di pavimentazione, illuminazione e arredo di vie, piazze, cortili aperti al pubblico transito,
- recuperare immobili pubblici da adibire ad attività di sostegno all'economia commerciale del centro storico.

14.5.2. Addensamento commerciale urbano forte A3

L'addensamento A3 individuato nel Comune di Rivarolo non è riferibile a una specifica e circoscritta zona urbana, ma assume la connotazione di insediamento a sviluppo prevalentemente lineare, costituito da esercizi commerciali esistenti o insediabili lungo il

tracciato viario individuato come asse dell'addensamento, o comunque ad una distanza stradale non superiore a 200 m da tale asse.

La valorizzazione della rete distributiva di tali insediamenti, che (ad eccezione del tratto di Corso Re Arduino) si sviluppano in un contesto urbano consolidato a elevata densità edilizia, deve contemperare il potenziamento dell'offerta commerciale con due prioritarie esigenze:

- la riqualificazione architettonica e ambientale degli ambiti più disomogenei e di più debole connotazione urbana,
- la riorganizzazione del sistema funzionale, specie per quanto riguarda l'accessibilità veicolare e le dotazioni di parcheggi pubblici e privati.

Con specifici strumenti progettuali e amministrativi il Comune può gestire gli interventi di maggior rilievo urbanistico che prevedano l'insediamento o l'ampliamento di esercizi commerciali, disciplinando nel dettaglio sia i requisiti formali e compositivi, sia le necessarie dotazioni di parcheggi e servizi pubblici, che possono anche eccedere i minimi tabellari, al fine di soddisfare i fabbisogni pregressi e le esigenze sopra enunciate.

14.6. COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

Nella tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo (integrata nei "Criteri" approvati dal Comune) sono definiti i tipi di struttura commerciale ammessi negli addensamenti e localizzazioni individuate.

Gli esercizi attivabili nell'addensamento A1 devono risultare interamente compresi all'interno della sua perimetrazione, mentre nell'addensamento A3 deve essere verificata la distanza massima di m 200 tra l'ingresso alla superficie di vendita e la mezzeria della strada individuata come asse dell'addensamento.

Gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

Le medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, secondo le compatibilità indicate nella tabella seguente, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

14.7. FABBISOGNI DI PARCHEGGI E STANDARD PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti sono tenuti al reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77 o al versamento delle monetizzazioni sostitutive, secondo le indicazioni delle tabelle di seguito riportate; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

La monetizzazione è ammissibile solo ove prevista dalla tabella, e comunque subordinatamente all'accettazione della Giunta Comunale, che valuta per ogni singolo caso la fruibilità pubblica delle aree per servizi eventualmente reperibili e decide se ottenerne la disponibilità o il corrispettivo monetario, tenendo conto dei seguenti indirizzi:

- In relazione alle caratteristiche dell'insediamento di più antica formazione, riconosciuto come addensamento A1, e alle superfici per parcheggio pubblico esistenti e previste dal PRGC

nelle aree marginali al centro storico, per gli esercizi di vicinato e in genere per le strutture inferiori a 400 mq è da ritenersi ammissibile l'intera monetizzazione delle quote prescritte per il soddisfacimento degli standard di legge e non sono esigibili dotazioni di superficie per parcheggi privati. Il Comune accantona su apposito capitolo di bilancio le quote di monetizzazione ottenute dall'inserimento di nuove strutture commerciali al fine di utilizzare tali risorse per il complessivo miglioramento e la riqualificazione di superfici ed infrastrutture pubbliche, con particolare riferimento a sedi viarie, parcheggi, reti e arredo urbano.

- Per l'insediamento o l'ampliamento di strutture con superficie di vendita inferiore a 400 mq nell'addensamento A3, la monetizzazione degli standard di legge è ammessa unicamente all'interno dei tessuti più compatti in fregio a C.so Torino e comunque con l'esclusione di C.so Arduino. Come già per l' A1, le risorse derivanti dalle monetizzazioni devono essere reinvestite dal Comune per migliorare la qualità e la funzionalità dello spazio urbano.
- Nella zona di A3 lungo C.so Arduino le monetizzazioni delle aree per servizi possono riferirsi esclusivamente alla quota di standard eccedente i parcheggi pubblici, che devono essere sempre reperiti in loco e corredati da adeguate quote di verde (siepi, aiuole ed alberature) a scopo di arredo e di mitigazione ambientale.
- Nelle eventuali localizzazioni L1 che potranno essere successivamente riconosciute, come pure negli ambiti esterni agli addensamenti, l'insediamento e l'ampliamento degli esercizi commerciali devono sempre soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, limitando la monetizzazioni alle ulteriori quantità di servizi, sempre che l'A.C. non ne ritenga necessario il reperimento, al fine di integrare il patrimonio di spazi pubblici in ambiti residenziali.
- All'interno della localizzazione L2 devono applicarsi le prescrizioni dello strumento urbanistico esecutivo approvato e delle sue eventuali successive varianti.
- In tutti i casi disciplinati nelle NUEA del PRGC da prescrizioni specifiche, queste ultime devono intendersi prevalenti, per quanto riguarda il fabbisogno di standard e parcheggi, sui disposti del presente articolo e delle tabelle allegate.

Le disposizioni del presente articolo si intendono applicabili in tutti i casi in cui venga richiamato il rispetto dell'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006.

TAB. 1 - CALCOLO DEI FABBISOGNI DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AGLI ESERCIZI COMMERCIALI

ZONA DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE	SUPERFICIE DI VENDITA ESERCIZIO (mq)	FABBISOGNI ESPRESI IN PERCENTUALE DELLE RELATIVE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO (SLP)		
		PARCHEGGIO PRIVATO	PARCHEGGIO PUBBLICO	ALTRI STANDARD
A1	< 400	non richiesto		(1) (2)
	≥ 400	(3) (4)	≥ 40% (5) (4)	(2)
A3 (escluso C.so Arduino)	< 400	(3)	40% (1)	(2)
	≥ 400			
A3 (limitatamente a C.so Arduino)	< 400	(3)	≥ 50% (5)	(6)
	≥ 400			
L1 (ove riconosciute in sede autorizzativa)	< 400	(3)	≥ 50% (5)	(6)
	≥ 400	come da TAB. 2		(6)
L2	si richiama quanto stabilito dagli atti autorizzativi già rilasciati e dallo SUE			
fuori dalle zone di insediamento	≤ 250	(3)	≥ 50% (5)	(6)

NOTE

- (1) Monetizzabili.
- (2) Monetizzabili per la quota eccedente le dismissioni dei parcheggi pubblici, fino alla concorrenza dell'80% di SLP.
- (3) Da reperire all'interno dell'area di intervento o nelle immediate vicinanze in ragione di 1 mq/10 mc di volume.

- (4) Alle strutture con superficie di vendita maggiore di 2500 mq si applicano i disposti della TAB. 2 seguente.
 (5) Da dismettere o assoggettare a uso pubblico all'interno dell'area di intervento o nelle immediate vicinanze.
 (6) Monetizzabili per la quota eccedente le dismissioni dei parcheggi pubblici, fino alla concorrenza del 100% di SLP.

TAB. 2 - DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PER ESERCIZI CON SUPERFICIE DI VENDITA ≥ 400 MQ

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	MQ SUPERFICIE DI VENDITA (S)	CALCOLO DEI POSTI PARCHEGGIO (N) ^{(1) (2)}
M-SAM2 non ubicate in A1 e A3	400-900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SAM3 non ubicate in A1 e A3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M-SAM4 non ubicate in A1 e A3	1801-2500	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
M-SE2/3/4 non ubicate in A1 e A3	401-2500	$N = 0,045 S$
M-CC non ubicati in A1 e A3	251-2500	$NCC = N + N'$
G-SE1 ovunque ubicate	2501-3500	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G-CC1 ovunque ubicati	fino a 6000	$NCC = 1,5 (N + N')$ ⁽³⁾

NOTE

- (1) Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna,
 - 28 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati all'interno di strutture edilizie,
 (2) Almeno il 50% dei parcheggi deve essere ceduto o assoggettato all'uso pubblico.
 (3) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è pari a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel CC.

14.8. MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Tutte le parti del tessuto edilizio storico e consolidato sono ritenute compatibili con l'inserimento di nuove attività commerciali, tuttavia le stesse devono osservare il rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi del D.Lgs. 42/04 o dell'art. 24 della L.R. 56/77, o comunque soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.

Negli ambiti degli addensamenti A1 e A3 individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 quali insediamenti urbani avente carattere storico-artistico e/o ambientale ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale è soggetto al rispetto delle prescrizioni sia generali che specifiche, stabilite dal Tit. 2 del testo NdA.

Si richiamano inoltre i contenuti del Piano del colore e dell'arredo urbano e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle NUEA di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

14.9. VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006, le verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività

commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800.

Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della D.C.R. sopra citata.

Si richiamano inoltre i contenuti del Piano urbano del traffico e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle NUA di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

14.10. VERIFICHE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006, la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della L.R. 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq.

Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

14.11. INCENTIVI

Con specifici provvedimenti assunti dal Consiglio Comunale finalizzati al potenziamento dell'offerta commerciale esistente possono essere individuate alcune tipologie di attività (anche nel campo del pubblico esercizio o dell'artigianato di servizio) necessarie a soddisfare particolari fabbisogni della comunità locale. Pertanto la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

Analogamente, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

14.12. DIRETTIVE TIPOLOGICO - FORMALI

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

In occasione di nuovi interventi edificatori, in contesti di nuovo impianto o di ristrutturazione edilizia, le strutture commerciali devono sempre costituire elementi di eccellenza e di qualificazione del contesto urbano, anche proponendo soluzioni architettoniche innovative e di elevata caratterizzazione, con particolare attenzione non solo alla qualità degli edifici, ma anche a quella degli spazi esterni, pubblici e privati.

Ferma restando la prevalente applicazione dei disposti del Piano del colore e dell'arredo urbano, per gli ambiti da esso normati, l'Amministrazione Comunale, in sede di procedimento autorizzativo, ha facoltà di prescrivere l'impiego di materiali ed elementi tipologici che, in base al parere della Commissione Edilizia, siano ritenuti necessari per conseguire le finalità di cui ai commi precedenti.

Le presenti direttive assumono il valore generale di principi informatori e devono pertanto essere sempre integrate, nella fase autorizzativa ed esecutiva degli interventi, dalle varie prescrizioni di dettaglio contenute negli strumenti regolamentari di tipo settoriale che il Comune utilizza nella gestione esecutiva: il regolamento edilizio, il piano del colore e dell'arredo urbano, il piano urbano del traffico, il regolamento di polizia annonaria e tutti gli eventuali piani esecutivi di carattere particolareggiato.

Per contro la formazione e l'eventuale modifica o integrazione di tali strumenti settoriali dovrà fare costante riferimento alle direttive stesse.

14.13. CONTESTUALITA' TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E ABILITAZIONI EDILIZIE

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della D.C.R. già citata.