

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI STRAMBINELLO

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE
INTERCOMUNALE**

*DELL'EX CONSORZIO FRA I COMUNI DI
PARELLA, LORANZE', QUAGLIUZZO E STRAMBINELLO*

VARIANTE n. 2/2007 AL P.R.G.I. VIGENTE
(variante strutturale e di adeguamento al P.A.I.)
PROGETTO DEFINITIVO

Norme di Attuazione

TESTO COORDINATO

(Norme vigenti e varianti evidenziate introdotte con il presente progetto)

Progettista: Dott. Arch. Pier Gianni BROGLIA

Allegato alla Deliberazione

n. del

Diventa esecutiva in data

data

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

NOTE INTRODUTTIVE:

Per la lettura, l'adozione e l'esame del seguente testo coordinato delle N.d.A, della Variante n. 2/2007 al del P.R.G.I. vigente del Comune di Strambinello, si adottano le seguenti norme:

- a) le norme immutate del P.R.G.I. vigente, che non sono oggetto della Variante n. 2/2007, sono riportate con carattere normale.
- b) le norme vigenti e stralciate sono riportate con carattere piccolo e fra parentesi. Es.: (piccolo e fra parentesi)
- c) le norme nuove inserite e oggetto della Variante n. 2/2007, comprese le correzioni di errori, sono riportate:
 - quelle brevi ed in genere meno rilevanti, con carattere grassetto. Es.: **carattere grassetto**
 - quelle più complesse e rilevanti, come per esempio un intero articolo, sono individuate con un commento tra parentesi posto sotto il titolo dell'articolo o del punto interessato. Grazie a questo commento sarà anche chiarito se si tratta di un testo in sostituzione di un altro preesistente o se si tratta di una norma completamente nuova.
- d) con la stesura della presente Variante si è anche proceduto alla numerazione dei Commi di tutti gli articoli

Con l'approvazione definitiva della Variante n. 2/2007, sia le suddette note, sia l'evidenziazione delle aggiunte e detrazioni, nonché le frasi inserite a commento come precedentemente specificato, potranno essere eliminate dal testo del P.R.G.I. senza ulteriori formalità salva l'integrità sostanziale dello stesso, come approvato dai competenti organi regionali.

INDICE

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I.1 – Disposizioni generali

- Art. 1 – Oggetto delle norme pag. 1
- Art. 2 – Finalità, contenuti, arco temporale di prev. ed eff. del Piano pag. 1
- Art. 3 – Elaborati costituenti il P.R.G.I. pag. 2

Capo I.2 – Natura delle norme e definizioni

- Art. 4 – Natura delle norme pag. 2
- Art. 5 – Definizioni – Parametri Urbanistici pag. 3
- Art. 6 – Definizioni – Parametri Edilizi pag. 4
- Art. 7 – Definizioni – Opere di urbanizzazione pag. 5

Titolo II – CLASSI DI DESTINAZIONE D’USO E DI INTERVENTO

Capo II.1 – Classi di destinazione d’uso

- Art. 8 – Classi e sottoclassi di destinazioni d’uso e d’intervento pag. 6

Capo II.2 – Aree per attrezzature e servizi sociali

- Art. 9 – Aree per servizi pubblici pag. 7
- Art. 10 – Aree di verde pubblico attrezzato pag. 8
- Art. 11 – Variazioni delle destinazioni specifiche pag. 9

Capo II.2 bis – Aree per attrezzature turistiche e ricettive

- Art. 12 - Area per attrezzature turistiche e ricettive pag. 9

Capo II.3 – Aree destinate ad usi residenziali

- Art. 13 – Interventi e destinazioni d’uso ammesse pag. 10
- Disposizioni generali
- Art. 14 – Aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio pag. 11
- Norme generali
- Art. 15 – Aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio pag. 16
- Modificazioni della destinazione d’uso
- Art. 16 – Aree a capacità insediativi esaurita pag. 17
- Art. 17 – Aree a verde privato pag. 19
- Art. 18 – Aree di completamento e nuovo impianto pag. 20

Capo II.4 – Aree destinate ad impianti produttivi

Art. 19 – Aree destinate ad impianti produttivi. Generalità	pag. 21
Art. 20 – Aree ed impianti produttivi esistenti confermati	pag. 22
Art. 21 – Aree di impianti esistenti non confermati	pag. 23
Art. 22 – Aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo	pag. 24
Art. 22bis – Aree produttive di completamento	pag. 24
Art. 23 – Aree produttive di nuovo impianto	pag. 25
Art. 23bis – Commercio al dettaglio in sede fissa	pag. 26

Capo II.5 – Aree di salvaguardia dell’ambiente e dell’uso agricolo del suolo

Art. 24 – Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica	pag. 30
Art. 24bis – Aree nuclei rurali	pag. 33
Art. 25 – Aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli	pag. 35
Art. 26 – Aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli con vincolo Specifico di tipologia edilizia	pag. 35
Art. 27 – Area a parco naturale	pag. 35
Art. 28 – Area di verde privato	pag. 35
Art. 29 – Edifici di carattere monumentale ed aree d’ambito	pag. 36
Art. 30 – Edifici singoli con vincolo monumentale	pag. 36

Capo II.6 – Altre destinazioni

Art. 31 – Aree di rispetto	pag. 36
Art. 32 – Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto	pag. 38

Titolo III – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo III.1 – Tipi di intervento

Art. 33 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 43
Art. 34 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente	pag. 45
Art. 35 – Manutenzione ordinaria	pag. 46
Art. 36 – Manutenzione straordinaria	pag. 46
Art. 37 – Interventi di restauro	pag. 47
Art. 38 – Restauro rigoroso	pag. 47
Art. 39 – Restauro leggero	pag. 47
Art. 40 – Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 49
Art. 41 – Ristrutturazione di tipo A	pag. 49

Art. 42 – Ristrutturazione di tipo B	pag. 50
Art. 43 – Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 51
Art. 44 – Interventi di demolizione senza ricostruzione	pag. 51
Art. 45 – Interventi di demolizione con ricostruzione vincolata	pag. 52
Art. 46 – Riqualificazioni strutturali e formali	pag. 52
Art. 47 – Interventi su edifici recenti	pag. 52
Art. 48 – Interventi di completamento e/o nuovo impianto	pag. 53
Art. 48bis – Distanze minime fra fabbricati e distanze dai confini di proprietà	pag. 53
Art. 49 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	pag. 54
Art. 50 – Ampliamento di edifici esistenti	pag. 55
Art. 51 – Bassi fabbricati – autorimesse	pag. 55
Art. 52 – Aree di parcheggio	pag. 57
 <u>Capo III.2 – Vincoli di intervento</u>	
Art. 53 – Autorizzazione all’insediamento industriale e commerciale	pag. 58
Art. 54 – Vincoli di rischio idrogeologico	pag. 58
Art. 55 – Opere in aree attigue e strade provinciali e statali	pag. 77
Art. 56 – Accessi controllati	pag. 77
Art. 57 – Vincolo ai sensi della L.1089/1939	pag. 77
Art. 58 – Vincolo ai sensi della L.1497/1939	pag. 78
 Titolo IV – GESTIONE E ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.	
 <u>Capo IV.1 – Strumenti urbanistici ed amministrativi</u>	
Art. 59 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l’attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 78
Art. 60 – Il Programma di attuazione	pag. 79
Art. 61 – Concessione e autorizzazione	pag. 80
Art. 62 – Condizioni per il rilascio di concessioni	pag. 80
Art. 63 – Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 81
Art. 64 – Capacità insediativi	pag. 82
Art. 64bis – Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria Distribuzione di carburante	pag. 83

Titolo V – NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo V.1 – Norme finali

Art. 65 – Deroghe

pag. 83

Art. 66 – Norme di contrasto

pag. 84

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto delle norme

- (1) Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni del P.R.G.I. nel rispetto della normativa legislativa nazionale e regionale vigente.

Art. 2 – Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.I.

- (1) Il P.R.G.I. redatto in conformità agli articoli 11 e 12 della L.R.56/77, tende alla realizzazione delle finalità espresse nell'art. 11 suddetto per mezzo dei contenuti normativi e prescrittivi degli elaborati, interpretanti a livello locale quanto richiesto dall'art. 12 della L.R.56/77.
- (2) Le previsioni insediative del P.R.G.I. sono riferite ad un arco temporale (quinquennale) **decennale** definite a decorrere dalla data della deliberazione programmatica A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della L.R.56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale (P.T.), il P.R.G.I. dovrà essere adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal P.T. stesso.
- (3) Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, la disciplina urbanistica ed edilizia dell'intero territorio dei Comuni consorziati: Parella, Lorzanzè, Quagliuzzo, Strambinello, è regolata dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.); pertanto ogni attività comportante modificazione dell'uso del suolo, sia urbanistica che edilizia, del territorio dei Comuni oggetto del P.R.G.I., o comunque subordinata al conseguimento di Permesso di Costruire o autorizzazione a norma del titolo VI della L.R.56/77, nonché della L.457/78 deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G.I. stesso.
- (4) Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario o utente di immobili.
- (5) Dalla data di adozione del progetto definitivo del P.R.G.I., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R.56/77.

Art. 3 – Elaborati costituenti il P.R.G.I.

La Variante n. 2/2007 al P.R.G.I. vigente del Comune di Strambinello è costituita dai seguenti elaborati:

I – Relazione tecnica:

tav. allegata A – situazione attuale	scala 1:2000
tav. allegata B – progetto	scala 1:2000

II – Tavole del Piano:

tav. 1 – Inquadramento territoriale	scala 1:25000
tav. 2 – Aree urbanizzate – centro	scala 1:1000
tav. 3 – Aree urbanizzate – ponte Preti	scala 1:1000
tav. 4 – Assetto generale – progetto	scala 1:2000
tav. 5 – Vincoli	scala 1:5000
tav. 6 – Vincoli_1 (sovrapposizione tav. geologica)	scala 1:2000

IV – Relazione geologica e i suoi allegati

V – Scheda quantitativa dei dati urbani

Per quanto riguarda alcune tavole di Piano, come la Tav. A - Uso del suolo e Tav. B – Uso del suolo urbanizzato, si fa riferimento al P.R.G.I. del 1979 dei Comuni di Parella, Loranze, Quagliuzzo e Strambinello e alla Variante 1/90.

Capo I.2 – NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI

Art. 4 – Natura delle norme

- (1) Nel complesso le norme del P.R.G.I. si possono distinguere secondo il loro carattere in:
- a) Norme revisionali o di programma:
 - quelle tese ad orientare programmaticamente l'attività del Comune; esse contengono in genere previsioni di strumenti esecutivi.
 - b) Norme prescrittive:

quelle riferentesi alle modalità tipologie e vincoli d'intervento; esse possono riguardare sia la Permesso di Costruire dell'intervento diretto sia prescrizioni per la formazione di strumenti esecutivi, sia la localizzazione delle aree per infrastrutture, ecc.

c) Norme di gestione:

quelle relative agli strumenti amministrativi di attuazione del P.R.G.I.

- (2) Nel caso generale le modificazioni di norme del Piano richiedono una variante specifica del P.R.G.I.
- (3) Fra le norme revisionali, non costituiscono varianti al P.R.G.I. quelle emanate con deliberazione dell'Amministrazione o contestuali alle deliberazioni dei P.P.A. e che prevedano la definizione di ulteriori ambiti di strumenti esecutivi da realizzarsi sia con iniziativa pubblica che privata.
- (4) Le norme di gestione sono di fatto modificate, senza costituire varianti al P.R.G.I., soltanto in relazione a disposizioni in materia emanate a livello Regionale o Statale.
- (5) Le modificazioni di norme prescrittive richiedono la variante specifica del Piano salvo che per i casi citati in successivi artt. Delle presenti norme in osservanza di norme di leggi regionali o nazionali in vigore o comunque in caso di norme in seguito emanate dall'autorità competente che prevalgono sulle norme comunali.

Art. 5 – Definizioni: Parametri urbanistici

(Art. completamente sostituito in sede di Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente in conformità con il regolamento edilizio)

- (1) Si elencano i parametri le cui definizioni di base sono riportate nel R.E. all'Art. citato. Le parti di testo già vigenti e non in contrasto con le definizioni del R.E. resteranno valide. Le ulteriori precisazioni e norme di dettaglio aggiunte sono di massima quelle raccomandate nelle istruzioni e nelle note al testo tipo del R.E.

1) Superficie territoriale – **St** – (in mq) (Vedi R.E., Art. 22)

2) Superficie fondiaria – **Sf** – (in mq) (Vedi R.E., Art. 21)

La superficie fondiaria di una intera zona è la somma delle singole superfici fondiarie singolari come precedentemente definite.

Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare, l'intervento stesso, se è inerente e riguardante la superficie fondiaria in oggetto, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzioni di continuità.

- 3) Indice di fabbricabilità territoriale – **It** – (in mc/mq) (Vedi R.E., Art. 27, Indice di densità edilizia territoriale)
- 4) Indice di fabbricabilità fondiario – **If** – (in mc-mq) (Vedi R.E., Art. 26, Indice di densità edilizia fondiaria)
- 5) Indice di utilizzazione territoriale – **Ut** – (in mq/mq) (Vedi R.E., Art. 25)
- 6) Indice di utilizzazione fondiaria – **Uf** – (in mq/mq) (Vedi R.E., Art. 24)

Art. 6 – Definizioni : Parametri edilizi

(Art. completamente sostituito in sede di Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente in conformità con il regolamento edilizio)

- 1) Superficie coperta – S.C. – (in mq) (Vedi R.E., Art. 17)
- 2) Superficie lorda – Sl – (in mq) (Vedi R.E., Art. 18)
- 3) Rapporto di copertura – R.C. – (in %) (Vedi R.E., Art. 23)
 La superficie coperta presa come base per il calcolo del rapporto di copertura, dovrà comunque e sempre comprendere tutte le superfici di tutte gli edifici che insistono sulla relativa superficie fondiaria.
- 4) Fronte di un edificio (Vedi R.E., Art. 13, comma 1)
- 5) Altezza massima della fronte – Hf – (in mt) (Vedi R.E., Art. 13, Altezza dei fronti della costruzione)

In terreni pianeggianti o meno, che presentino modeste depressioni dell'area di intervento rispetto al ciglio della strada pubblica esistente o prevista che maggiormente interessa il terreno o che si trova più vicino al lotto d'intervento, a prescindere dal fatto che questa strada sia o meno al servizio dell'area, il piano o linea di spiccato di cui al 5° c. dell'art. 13 del R.E., si può considerare quello della quota del ciglio della suddetta strada e non quello del terreno in oggetto, limitando, comunque, questa traslazione in altezza ad un massimo di m. 1,00.

Nel caso di aree in cui la relazione geologica-idraulica allegata al P.R.G.I. prescriva un rialzo in altezza del terreno rispetto al piano di campagna naturale per locali posti al P.T., il piano o linea di spiccato, come al punto precedente, può considerarsi traslato in altezza fino a coincidere con il piano virtuale prescritto dalla norma geologica-idraulica sopra citata.

- 6) Altezza massima di un edificio – Hmax – (in mt) (Vedi R.E., Art. 14, Altezza della costruzione H)
- 7) Altezza media di un edificio – Hm – (in mt) (Vedi R.E., Art. 15)
- 8) Volume di un edificio – V – (mc) (Vedi R.E., Art. 20, Volume della costruzione)
- 9) Superficie utile netta della costruzione – S.U.N (Vedi R.E., Art. 19)
- 10) Distanze tra i fabbricati – D – (in mt) (Vedi R.E., Art. 16, Distanza tra le costruzioni)
- 11) Distanza da confini – Dc – (in mt) (Vedi R.E., Art. 16, Distanza dalla costruzione ai confini)
- 12) Distanza da strade – Ds – (in mt) (Vedi R.E., Art. 16, Distanza dalla costruzione dal ciglio o dal confine stradale)
- 13) Sagoma di un edificio – Sm

Per sagoma di un edificio si intende il solido fuori terra confinato da una base e delimitato dai piani verticali passanti per i segmenti del perimetro dell'edificio stesso e dai piani passanti per gli estradossi della grossa orditura dei vari elementi della copertura dell'edificio.

Art. 7 – Definizioni : opere di urbanizzazione

- (1) Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 51 della L.R. 56/77.
- a) urbanizzazione primaria:
- al primo livello (indispensabile per consentire interventi diretti) : risanamento e sistemazione del suolo, strade, fognature, acquedotto, energia elettrica, gas, telefono;
 - al secondo livello (da programmare nei P.P.A. – da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio: parcheggi di quartiere, illuminazione pubblica, verde elementare;
- b) urbanizzazione secondaria:
- (da programmare nei P.P.A. – da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio in misura adeguata ai vari livelli)
- asilo nido e scuole materne
 - scuole dell'obbligo e attrezzature relative
 - scuole secondarie superiori e attrezzature relative
 - edifici per il culto
 - centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive

- giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- c) urbanizzazione indotta:
 - parcheggi, soprapassi e sottopassi
 - impianti di trasporto collettivo
 - mense pluriaziendali
 - impianti tecnici e di smaltimento dei rifiuti solidi
 - sistemazione a verde, arginature, terrazzamenti e consolidamenti.

Titolo II – CLASSI DI DESTINAZIONE D’USO E DI INTERVENTO

Capo II.1 – Classi di destinazione d’uso

Art. 8 – Classe e sottoclassi di destinazione d’uso del suolo e di intervento

(1) Ai fini dell’ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il territorio comunale è suddiviso, in riferimento alla destinazione d’uso prevalente nelle seguenti classi e sottoclassi:

1 – Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali:

- 1.a aree per servizi pubblici;
- 1.b aree di verde pubblico attrezzato.

2 – Aree destinate ad usi residenziali:

- 2.a aree di recupero;
- 2.b aree a capacità insediativi esaurita;
- 2.c aree a verde privato;
- 2.d aree di completamento;
- 2.e aree di nuovo impianto.
- 2.f aree per residenze assistenziali - recettive;**
- 2.g nuclei rurali.**

3 – Aree destinate ad impianti produttivi:

- 3.a aree di impianto esistente confermato;
- 3.b aree di impianto esistente non confermato;
- 3.c aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo;
- 3.d aree di completamento;
- 3.e aree di nuovo impianto.

3.bis – Area per attrezzature turistiche e ricettive.

4 – Aree per salvaguardia ambientale ed agricola:

4.a aree di salvaguardia agricola:

4.a.1 aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica;

4.a.2 aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli;

(4.a.3 aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli con vincolo specifico di tipologia edilizia) (Stralciate in quanto relative al solo Comune di Parella)

4.b - Aree di salvaguardia ambientale:

4.b.1 aree a parco naturale;

4.b.2 aree di verde privato;

4.b.3 aree d'ambito e relativi edifici di carattere monumentale;

4.b.4 edifici singoli con vincolo monumentale;

4.b.5 aree di rispetto.

5 – Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:

5.a viabilità veicolare esistente;

5.b viabilità veicolare di circonvallazione di nuovo impianto;

5.c viabilità veicolare di nuovo impianto ed adeguamento funzionale;

5.d viabilità interponderale di completamento ed adeguamento funzionale;

5.e viabilità pedonale;

5.f aree di parcheggio.

Capo II.2 – AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 9 – Aree per servizi pubblici

- (1) La destinazione di tali aree e degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale.
- (2) La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nelle forme di legge o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della Permesso di Costruire ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- (3) La predisposizione alla realizzazione delle destinazioni previste sul P.R.G.I. avviene di norma nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione o anche al di fuori di essi,

limitatamente ad interventi di completamento, di servizi esistenti ed ai casi che possono connettersi a concessioni rilasciabili al di fuori dei P.P.A.

- (4) Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore.
- (5) Soltanto per le aree attualmente libere da impianti ed edifici la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di edificabilità fondiario non potrà essere superiore ad 1,00 mc/mq.
- (6) La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, come minimo, per la capacità insediativi prevista in ogni P.P.A. e conseguentemente per quella prevista in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi. In quest'ultimo caso dovranno essere dimesse aree vincolate dal P.R.G.I. ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione, rapportata alla dotazione minima, con le forme e gli oneri stabiliti dalle Amministrazioni nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione. La dismissione di cui sopra va a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, mentre nel caso che la dismissione superasse gli oneri dovuti si ricorrerà all'acquisizione dell'eccedenza nelle forme di legge, salve, in quanto applicabili, le procedure di acquisto bonario.

Art. 10 – Aree di verde pubblico attrezzato

- (1) Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:
 - nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie, sia con il rispetto e il riuso di quelle esistenti, con definizione di percorsi pedonali e sistemazione dell'eventuale sottobosco, nonché con la regolazione dei corsi d'acqua esistenti e la formazione di piccoli specchi d'acqua ove possibile;
 - nella previsione di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini, quali eventuali piste di pattinaggio o da ballo scoperte o coperte, ecc.;
 - nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini d'ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
 - nella previsione delle attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.

Art. 11 – Variazioni delle destinazioni specifiche

- (1) Nello spirito dell'art. 1, 4° comma della L. 3/1/78 n° 1, ed anche oltre la validità temporale dello stesso art. 1 citato, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni del piano, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici dal Piano Regolatore.
- (2) In sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, le specifiche destinazioni di uso delle aree per servizi di cui ai due artt. precedenti, indicate dal Piano, possono essere **variate col solo vincolo di lasciare immutata la dotazione complessiva** (scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione con l'attenzione di non scendere, per ciascuna categoria di servizi, al di sotto) degli standard minimi fissati all'art. 21 della L.R. 56/77.
- (3) **Sono, comunque da tenere in considerazione le norme diverse fissate da leggi statali o regionali vigenti in quel momento.**

Capo II.2bis – AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE

Art. 12 – Area per attrezzature turistiche e ricettive

- (1) In tale area saranno consentiti:
 - la costruzione di impianti sportivi con strutture coperte o scoperte (palestra, piscina, tennis, ecc.) di qualsiasi tipo e delle dimensioni regolamentari, adatti sia ad incontri di carattere competitivo a qualsiasi livello, che per attività amatoriali;
 - la costituzione di attrezzature ricettive, alberghi, bar, ristoranti, club, ecc., con le abitazioni dei proprietari, gestori e custodi, nella stretta misura necessaria per la conduzione e la custodia degli impianti; in ogni caso la volumetria destinata alle abitazioni di cui sopra, non potrà essere superiore a 1/10 di quella ammissibile in zona; in ogni caso il rapporto di cui sopra (1/10) dovrà essere verificato all'atto di ogni Permesso di Costruire sul complesso dei volumi esistenti e/o previsti;
 - altre attività ammesse nell'area potranno essere: quelle collegate alla produzione e trasmissione di programmi televisivi e/o radiofonici privati, nonché attività commerciali e direzionali (uffici) comunque connesse e dimensionalmente proporzionate alle attività previste sull'area.

- (2) I parametri urbanistico-edilizi nonché le debite ripartizioni fra le varie funzioni ammesse verranno definiti con apposita variante di P.R.G.I. che in termini più pertinenti interpreterà i contenuti del Piano Particolareggiato cui è demandata l'attuazione dell'intero comparto.
- (3) In sede di Strumento Esecutivo, con apposita relazione allegata al medesimo, dovrà essere illustrata e giustificata sotto il profilo dell'impatto ambientale, la previsione e posizione delle strutture fuori terra ed in particolare di quelle che raggiungano e superino i 10,00 mt in altezza.

Capo II.3 – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 13 – Interventi e destinazioni d'uso. Disposizioni generali.

- (3) Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste e ad attività terziarie in genere.
- (3) In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singole zone, sono:
 - 1) le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, fabbri e le attività tradizionalmente esistenti tutte che non comportino più di 4 addetti;
 - 2) le attività artigianali di piccola produzione e che non comportino più di 4 addetti; s'intende "piccola produzione" quella rapportabile al consumo comunale o che non occupi comunque più di 200 mq di superficie di calpestio;
 - 3) (le attività terziarie in genere; in particolare per le attività commerciali il P.R.G.I. demanda ai piani di settore comunali la regolamentazione anche dimensionale degli interventi, limitandosi in questa sede alla dichiarazione della generica ammissibilità delle attività commerciali in ambiti residenziali, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77)
Le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio e le attività terziarie e direzionali in genere; per le nuove attività direzionali e commerciali al dettaglio dovranno essere comunque garantiti gli standard a servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 28/99.
 - 4) gli edifici o parti di essi, ad uso deposito – magazzino al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale.

- 5) Le attività agricole proprie esistenti all'atto dell'adozione del progetto definitivo di Piano e le attività agricole e part-time a dimensione familiare purchè nel rispetto delle norme igieniche e dove non siano inquinanti o di disturbo per le destinazioni abitative.**
- (3) Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui **al precedente 2° comma**, (ai precedenti) punti 1) 2) 3) 4), sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni, che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale e copertura simile alla norma delle preesistenze tradizionali.
- (4) Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto, o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.
- (5) Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 sono individuate con indicazioni di tipo di intervento tutti gli edifici in esse ricadenti indipendentemente dall'appartenenza ad un determinato tipo di area.
- (6) Le operazioni di recupero abitativo ammesse dal tipo di intervento topograficamente definito per ogni edificio si dovranno applicare in salvaguardia delle eventuali norme di zona più restrittive.

Art. 14 – Aree residenziali di recupero

- (1) Le aree qui considerate sono quelle distinte in cartografia con la sigla Rr. In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione e il recupero abitativo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- (2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.
- (3) Sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 le seguenti categorie di aree e/o edifici individuati sulle tavole:
- aree d'ambito e relativi edifici con vincolo monumentale;
 - edifici singoli con vincolo monumentale;
 - edifici con tipo di intervento a "restauro rigoroso".
- (4) Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria e che le attività esistenti

diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica e salvo ancora le modificazioni della destinazione d'uso risultanti dalle tavole di piano relative. Il P.R.G. delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piano di recupero ex legge 457/78 restando inteso che la restante parte di immobili possono essere soggetti ad intervento diretto. Per tutti gli edifici il P.R.G.I. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti.

- (5) Non costituiscono variante al P.R.G., ai sensi e con le procedure di cui al 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 55/77 e s.m.i., le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici vincolati ex legge 1089/39, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto fra capacità insediativi ed aree destinate ai pubblici servizi.
- (6) Eventuali interventi di ampliamento della sagoma involuppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:
- l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro;
 - l'ampliamento sia in accordo con la tipologia a portici sovrapposti di tipo canavesano, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, e sia di norma destinato alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte, salva la possibilità di cui al punto seguente:
 - parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma saranno ammesse al solo fine di ampliamento igienico-funzionale delle abitazioni ed il loro volume non potrà eccedere il 20% del volume abitativo preesistente, (e comunque i 100 mc. aggiuntivi) **con un massimo di 150 mc. ed un minimo, sempre consentito, di 25 mq. utili. Nella previsione di interventi finalizzati a detti ampliamenti, i volumi di sottotetto non abitabili ed i volumi non destinati ad abitazione situati in piani non considerabili come fuori terra ai sensi della definizione contenuta nel R.E., non verranno considerati agli effetti nel conteggio dei volumi complementari.**
 - l'aumento di superficie coperta indotto dai porticati non ecceda il 40% della superficie coperta relativa all'edificio cui si addossa il porticato stesso; la superficie coperta nel complesso non ecceda il 50% della superficie fondiaria del lotto;
 - la densità fondiaria nel complesso non superi i 2,5 mc/mq riferita alle parti chiuse;

- l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente 9° comma;
 - quando costituiscano copertura di terrazzi scoperti con creazione di porticato aperto almeno su un lato, non successivamente recuperabile all'uso abitativo, e risolti con il rispetto delle norme sui materiali di cui al seguente articolo.
- (7) Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente 2° e 3° alinea, ma preveda solo aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti condizioni:
- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano prioritariamente utilizzati per tali fini eventuali edifici a destinazione rurale (stalle, fienili, tettoie e simili) coerenti all'edificio principale;
 - solo nel caso di indisponibilità di tali volumi residui rurali si esegua un ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio, con volumetria non eccedente il 20% di quella abitativa esistente, **con un massimo di 150 mc. ed un minimo comunque sempre consentito di 25 mq. utili. Nella previsione di interventi finalizzati a detti ampliamenti, i volumi di sottotetto non abitabili ed i volumi non destinati ad abitazione situati in piani non considerabili come fuori terra ai sensi della definizione contenuta nel R.E., non verranno considerati agli effetti nel conteggio dei volumi complementari.**
 - l'aspetto formale di tali aggiunte sia in accordo con la tipologia dell'edificio preesistente soprattutto nelle soluzioni strutturali esterne e di copertura ed in genere con la disposizione sull'uso dei materiali tradizionali dettati dalle preesistenti norme;
 - l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. I. ad intervento di restauro.
- (8) Gli interventi ammessi ai commi precedenti dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:
- verso spazi pubblici siano allineati con i più prossimi edifici preesistenti anche se non contigui;
 - verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del codice civile o con distanza di mt 5,00;
 - la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico articolo delle presenti norme relativo alle distanze in genere.

- (9) Nel caso di interventi di ristrutturazione è consentita una modesta traslazione degli orizzontamenti al solo fine di ricavare l'altezza minima o media dei piani di mt 2,70 prescritta dalle norme vigenti, purché non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,50 ml.
- (10) Gli interventi di demolizione e ricostruzione limitati ai casi previsti nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:1000, sono attuabili anche con Permesso di Costruire singola; l'edificio risultante dovrà rispettare i fili di fabbricazione esistenti, salvo il ricorso agli ampliamenti di cui ai precedenti 6° e 7° comma e salva l'osservanza di eventuali determinazioni dell'Autorità Comunale prese per ragioni di viabilità.
- (11) Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale di richieste di riordino di bassi fabbricati, esclusi quelli vincolati a tipi di intervento di restauro, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, con parità di superfici, purché il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve, la situazione planimetrica sia regolarizzata. Sono salve in ogni caso tutte le norme sui bassi fabbricati.
- (12) In ogni caso il Comune può, in sede di informazione del programma pluriennale di attuazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I. individuare immobili o complessi edilizi e le relative aree ove, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.I. l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno con contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della L. 10/77.
- (13) Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro rigoroso e di restauro leggero senza modificazioni delle destinazioni d'uso o che comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di restauro leggero anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione non pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettazione allo strumento esecutivo.
- (14) Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione, possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti, salvo i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali e

salvo comunque l'obbligo della contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere.

(15) In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali, nonché con le seguenti norme:

– Sistemazione delle aree libere ed accessorie: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.I. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto. Si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute in sede di rilascio della Permesso di Costruire incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti come precedentemente definite in questo stesso articolo. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati salvo quanto stabilito dalle norme specifiche (art. 51). E' ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a mt 6,00.

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

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature preferibilmente a luce bianca o comunque con toni chiari e caldi e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose con l'esclusione delle composizioni con forti contrasti di colore od eccessivamente elaborate.

– Accessibilità: nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio della Permesso di Costruire è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.I., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della Permesso di Costruire.

Art. 15 – Aree residenziali di recupero – Modificazioni della destinazione d’uso

- (1) Nelle tavole di P.R.G. I. sono indicati il numero di piani e le destinazioni d’uso esistenti.
- (2) Potranno essere consentite, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, degli specifici tipi di intervento e di quanto stabilito all’art. 14 precedente e nell’ambito della sagoma in sviluppo dell’edificio preesistente, le seguenti variazioni:
- 1) Edifici rurali attivi e rurali residui in edifici per artigianato di servizio, commerciali, ad uso terziario, fermo restando il reperimento di aree a parcheggio private o di uso pubblico previste per legge e salve le normative dei piani di settore.
 - 2) Parti di edifici rurali attivi e rurali residui in locali residenziali.
 - 3) Parti di edifici commerciali, artigianali e per il terziario in locali residenziali.
 - 4) Recupero all’uso abitativo di sottotetti esistenti qualora l’altezza media interna all’estradosso della grossa orditura sia di almeno mt 1,70. In questo caso sarà ammessa la sopraelevazione della copertura al solo fine di ricavare all’interno l’altezza media di mt 2,70 che potrà essere, a solaio piano nel caso di sopraelevazioni al 2° piano f.t. ed a solaio inclinato nel caso di sopraelevazioni al 3° piano f.t. Non sono ammessi recuperi di cui sopra oltre il 3° p. f.t. “Gli interventi previsti al presente punto dovranno rispettare scrupolosamente l’allineamento verticale delle fronti, la primitiva pendenza delle falde e comunque una pendenza non inferiore al 35%; la struttura di sbalzo delle coperture dovrà sempre essere il legname e totalmente a vista senza rivestimenti (perlinature e cassone, ecc.) ammettendo comunque un eventuale tavolato di sottotegola soprattutto nei casi in cui preesista”.
 - 5) **Il recupero del sottotetto può anche avvenire senza la modifica della sagoma degli edifici e delle coperture per quelli rientranti nella disciplina stabilita dalla Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998 (Norme per recupero ai fini abitativi di sottotetti).**
 - 6) Intere unità rurali attive, rurali residue, artigianali, commerciali e terziarie in unità abitative.
- (3) Le variazioni di cui ai punti 2 e 3 potranno esclusivamente essere adottate qualora le parti di edificio da trasformare consentano (necessari) **possibili** ampliamenti di edifici residenziali esistenti in stretta contiguità **o comunque quando le variazioni si riferiscono ad immobili situati nell’ambito della proprietà sede di abitazione preesistente del richiedente o dei suoi familiari..** Le variazioni **che non rientrano nel caso precedente o quelle** di cui al precedente punto 5) che prevedano più di una nuova unità abitativa, così come le previsioni

di spostamento di volumi recuperabili saranno da assoggettare a preventivo piano esecutivo o piano di recupero.

- (4) Sono sempre consentite, nel rispetto della normativa di P.R.G.I. relativo ai tipi di intervento le seguenti trasformazioni:
- 1) Edifici rurali attivi e rurali residui in depositi non agricoli (purché non nocivi o pericolosi) e in garages.
 - 2) Edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto, e per attività terziarie in genere.
- (5) Ai sensi delle norme del presente articolo si equiparano le residenze rurali (r) a quelle civili (c), avendo la precedente distinzione soltanto un valore di indagine e non prescrittivo.
- (6) Inoltre:
- 1) In ogni caso è concesso di spostare al 1° piano e superiori tutti gli ambienti abitabili del P.T. salvo eventualmente l'ingresso-scala-negoziò, ecc. Le stanze al P.T. devono allora essere dimesse dall'uso abitativo e destinate a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, ecc. Qualora i locali già abitati al P.T. siano anche solo in parte contro terra non potranno essere adibiti all'abitazione se l'edificio ha disponibilità di superfici ai piani superiori e se ne è ammessa nelle tavole di piano la modifica di destinazione d'uso. In questo caso viene reso obbligatorio lo spostamento ai piani superiori delle stanze abitabili eccettuato l'ingresso-scala-negoziò come sopra descritto.
 - 2) Sarà sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso dal commerciale al residenziale. La variazione inversa sarà comunque ammessa (salve le normative dei piani di settore) **con l'osservanza della normativa al commercio al dettaglio di cui al successivo art. 23bis.**

Art. 16 – Aree a capacità insediativi esaurita

- (1) Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.
- (2) In tali aree il P.R.G.I. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
- (3) L'attuazione delle proposte del P.R.G.I. e, in generale, la esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento

diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia a norma dell'art. 59 successivo.

- (4) Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G.I. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale e delle aree verdi di isolato e di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative e la continuità e la coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- (5) Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente 4° comma non costituiscono variante del P.R.G.I. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
- (6) In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto o di strumento urbanistico esecutivo in applicazione dei precedenti 3° e 4° comma, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.I.
- (7) Le aree libere sono in edificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.
- (8) Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) sistemazione del suolo e recinzioni;
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 - e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che comportino aumento del volume esistente non superiore al 30% per un massimo di 150 mc, altezza massima di mt 7,50 e rapporto di copertura massimo del 30%, 25 mq utili saranno sempre consentiti; sono comunque salve, per tutti gli interventi le norme sulle distanze da edifici e confini. **Nella previsione di interventi finalizzati a detti ampliamenti non sono considerati agli effetti del conteggio dei volumi complementari:**
 - i volumi di sottotetti no abitabili;

- **i volumi non destinati ad abitazione, situati in piani non considerabili come fuori terra ai sensi della definizione contenuta nel R.E.**
 - g) variazioni di destinazione d'uso delle attuali superfici di calpestio, esclusi seminterrati e sottotetti che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
 - h) ricostruzioni totali di edifici residenziali plurifamigliari senza aumenti del volume preesistente;
 - i) ricostruzioni totali di edifici residenziali uni-bifamigliari senza aumenti del volume preesistente.
- (9) Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive o a demolizioni totali non contestualmente preordinate alla ricostruzione sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti:
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 0,7 mc/mq;
 - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a mt 7,50;
 - il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%.

Sono salve le norme sulle distanze di cui all'art. 48.

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

Le modalità operative per il riuso degli immobili artigianali-industriali dimessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n. 56/77.

Art. 17 – Aree a verde privato

- (1) Sono definite a verde privato quelle aree, comprese in ambiti residenziali, da destinare a fasce di stacco o comunque a fasce di salvaguardia evitanti l'edificazione ininterrotta.
- (2) Esse saranno in edificabili e dovranno essere lasciate o destinate a verde agricolo coltivato o di pertinenza delle abitazione almeno per l'80% della loro superficie, mentre per la restante parte potranno essere oggetto di pavimentazione o costruzione di accesso e parcheggi afferenti le proprietà coerenti.
- (3) Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al precedente art. 16 – Aree a capacità insediativa esaurita, dall'8 comma in poi.

Art. 18 – Aree di completamento e di nuovo impianto

(1) Tale sottoclasse di aree residenziali comprende:

- le aree di completamento già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.I. Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano di norma con semplice Permesso di Costruire, singola o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal programma pluriennale di attuazione.
- le aree di nuovo impianto pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.I. Sono ammessi interventi di nuova edificazione, ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni. Le aree di nuovo impianto sono attuabili sia mediante Permesso di Costruire singola anche convenzionata che mediante piani esecutivi convenzionati. In particolare:
 - si potranno attivare con Permesso di Costruire singola in genere e qualora vengano rispettati il nuovo tracciato viario di accesso eventualmente indicato nelle tavole di Piano in scala al 1:1000 e, ove prevista, l'area a parcheggio afferente la zona di Piano interessata; nel caso contrario l'attuazione avverrà tramite piani esecutivi convenzionati estesi all'intera zona salva l'applicazione dei disposti del seguente quarto comma.

(2) Gli strumenti esecutivi interessati tali aree sono:

- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;
- i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata ed i piani esecutivi convenzionati obbligatori come previsti agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.

(3) Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree ad essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

(4) La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni motivate in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione o dello

strumento esecutivo stesso. In particolare l'Amministrazione con specifica deliberazione della G.M. può definire singoli ambiti di P.e.c. all'interno delle aree soggette a piani esecutivi. In mancanza di ciò l'obbligo al P.e.c. si intende esteso all'intera area.

- (5) Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.I. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- (6) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dell'ultimo comma del precedente art. 14.
- (7) Le caratteristiche parametriche degli interventi ammessi nelle aree di completamento e di nuovo impianto sono fissate nelle tabelle allegate alle presenti norme.

Capo II.4 – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 19 – Aree destinate ad impianti produttivi - Generalità

- (1) Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi gli edifici sono adibiti rispettivamente ai seguenti usi:
 - a) impianti artigianali ed industriali di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
 - b) impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
 - c) impianti commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio **sono ammessi in tutte le aree Pe, Pc e Pn, con le eventuali ulteriori specificazioni degli artt. Seguenti riferiti alle varie tipologie di aree;** (gli impianti adibiti alla grande distribuzione e/o con superficie di vendita superiore ai 400 mq sono ammessi soltanto nelle aree produttive di Lorzè PE1 in presenza di appropriate verifiche di compatibilità con gli indirizzi regionali di pianificazione commerciale e subordinati al N.O. di cui al 6° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77)
 - d) uffici, in misura non superiore, per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile;
 - e) alloggio del proprietario e/o del custode con superficie lorda massima di 200 mq complessivi, per ogni azienda, comunque non superiore ad 1/4 della superficie lorda produttiva;
 - f) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti della produzione, nonché aree verdi e parcheggi.
- (2) La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti produttivi, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi,

con la riduzione al 10% della superficie fondiaria per le aree produttive di completamento e per quelle esistenti.

- (3) In tutte le aree per impianti produttivi, quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichi autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G.I. prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione nella forma prevista dalla Convenzione quadro di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 o nella forma prevista da atti deliberativi dell'Amministrazione.
- (4) Le aree per servizi comunque previste nelle Tavole di piano e quelle che gli articoli successivi destinano a parcheggi dovranno essere comunque attuate e di conseguenza non potranno essere monetizzate.
- (5) Per gli impianti commerciali **al dettaglio** ammessi di nuovo impianto la dotazione minima di **attrezzature** (è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico; nel caso di insediamenti commerciali in aree produttive esistenti o comunque con riuso anche parziale di precedenti strutture, potendosi intendere come intervento di completamento, la dotazione sarà ridotta all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico. Le parti di superfici non parcheggio, ove non giustifichino autonome localizzazioni di servizio, potranno essere monetizzate) **e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Art. 20 – Aree ed impianti produttivi esistenti confermati

- (1) Tali aree sono attuabili con singole concessioni.
- (2) Sugli immobili a destinazione artigianale o industriale esistente e confermata dal P.R.G.I., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale **e di cambio di destinazione d'uso per gli usi ammessi di cui al precedente art. 19.**
- (3) Sono ammessi interventi di ampliamento e nuovi edifici singoli, sempre che:
 - a) l'area coperta dagli edifici, in totale, non sia superiore al 30% dell'area ad essi direttamente asservita;
 - b) vengano attuate le previsioni di P.R.G.I., ove interessanti direttamente aree ed edifici, e ciò anche nel caso che si effettuino ampliamenti o nuovi impianti che non raggiungano il limite di cui al punto a) precedente.

Gli interventi dovranno avvenire con i seguenti indici:

Rapp.cop. = 30%

H max = 14,00 mt

U.T. = 0,5 mq/mq

U.F. = 0,6 mq/mq

- (4) Indipendentemente dalla monetizzazione di cui all'art. precedente relativa a servizi non attuabili, dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 5% della St, eseguiti all'esterno delle recinzioni e contigui alla viabilità pubblica. E' salvo il dimensionamento dei parcheggi pubblici individuati nel P.R.G.I. concorrenti comunque al soddisfacimento delle precedenti richieste. **Per le destinazioni commerciali al dettaglio la dotazione di attrezzature e di parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**
- (5) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio della autorizzazione alla usabilità degli impianti.

Art. 21 – Aree di impianti esistenti non confermati

- (1) Tali aree non sono state individuate topograficamente; si intendono come tali tutte le aree su cui insistono di fatto impianti industriali o artigianali attivi o inattivi e che non siano comprese fra le aree destinate ad impianti produttivi.
- (2) Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento funzionale interni. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsti all'art. 13.
- (3) In particolare per gli impianti siti in zone agricole, salve le norme di igiene ed antinquinamento relative alle lavorazioni effettuate, si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente a 300 mq di superficie utile con un rapporto di copertura massimo complessivo del 30% relativo alle aree in proprietà all'atto dell'adozione del progetto definitivo del P.R.G.I. e con altezza massima non superiore a 7,50 mt.
- (4) Gli ampliamenti di cui al comma precedente non potranno eccedere il 50% della superficie coperta preesistente.
- (5) La Permesso di Costruire diretta, una tantum, di cui al precedente 3° comma, potrà essere condizionata alla esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune dall'autorità, al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei. Qualora tali edifici ricadono in fasce di vincolo stradale, gli ampliamenti ammessi,

ove richiedano aumenti della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

- (6) Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di qui ai precedenti artt. 19 e 20.

Art. 22 – Aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo

(Art. stralciato in quanto interessante una sola area collocata nel Comune di Parella)

(Nell'area produttiva di recupero individuata dal P.R.G.I. (Parella, ex-cartiera abbandonata) la ristrutturazione urbanistica ed edilizia si attua tramite strumento urbanistico esecutivo e successive concessioni con l'osservanza dei seguenti indici:

R.C. = 60%

U.F. = esistente + 10% massimo

H max = non eccedente la massima esistente

Indipendentemente dalla monetizzazione di cui all'art. 19, dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio, anche all'interno delle recinzioni ma in contiguità alla viabilità pubblica, in misura non inferiore al 10% di St. Sugli impianti esistenti, fino all'adozione dello strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di restauro e ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e/o funzionale)

Art. 22 bis – Aree produttive di completamento

- (1) Sugli immobili a destinazione produttiva esistente e confermata dal P.R.G.I. e sulle aree interconnesse comunque definite di completamento sono ammessi, con Permesso di Costruire singola interventi di ristrutturazione e di adeguamento tecnologico, funzionale **e di cambio di destinazione d'uso per gli usi ammessi di cui al precedente art. 19**. Sono inoltre ammessi con Permesso di Costruire singola interventi di ampliamento e di nuovo impianto sulle aree libere sempre che:

- a) vengano attuate le previsioni di P.R.G.I., ove interessanti direttamente aree ed edifici, e ciò anche nel caso che si effettuino ampliamenti o nuovi impianti che non raggiungano il limite massimo di copertura ammissibile;
- b) venga rispettato l'assetto viario e dei parcheggi eventualmente previsto nelle tavole di Piano.

Nel caso di previsione di situazioni alternative dell'assetto di cui al punto b) precedente, sempre che queste siano accettabili dall'Amministrazione e rispettino le dimensioni delle aree a servizi, si potrà operare esclusivamente previa approvazione di piani esecutivi di iniziativa privata il cui ambito dovrà preventivamente essere sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale.

- (2) In ogni intervento dovranno comunque essere assicurati nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura proporzionalmente non inferiore al 5% della Superficie Territoriale dell'area i quali, a richiesta del Comune, dovranno essere eseguiti all'esterno delle recinzioni e di norma contigui alla viabilità pubblica o monetizzati ove in tutto o in parte irrealizzabili. **Per le destinazioni commerciali al dettaglio la dotazione di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**
- (3) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizionata al rilascio della Permesso di Costruire.
- (4) Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo relativo agli interventi di completamento o nuovo impianto.
- (5) I parametri urbanistico-edilizi sono riportati nelle tabelle di Piano allegate alle presenti norme.
- (6) (Comma stralciato nella Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)
- (In particolare per quanto riguarda l'area PC1 del Comune di Parella si prescrive che gli interventi debbano comunque essere previsti con tipologia costruttiva di tipo residenziale e perciò con l'esclusione della tipologia a "capannone"; l'altezza massima non sarà superiore ai 7,50 mt ed ai due p.f.t.. Gli edifici dovranno essere previsti con particolari di forma e materiali del tutto in accordo con le preesistenze qualificate tradizionali. Gli eventuali muri di sostegno dovranno prevedere un parametro esterno in pietrame analogo a quello delle preesistenze prossime. Inoltre per gli altri edifici da erigere su detta area PC1 si prescrive una approfondita indagine geologico-tecnica anche al fine di individuare il migliore sito di atterraggio degli edifici stessi)

Art. 23 – Aree produttive di nuovo impianto

- (1) Il P.R.G.I. individua aree di nuovo impianto produttivo per consentire il trasferimento di unità locali artigianali oggi ubicate in edifici impropri nel tessuto urbano a destinazione residenziale, nonché l'eventuale nuovo impianto di unità locali artigianali o (di piccola industria) **e comunque delle attività ammesse di cui al precedente art. 19.**
- (2) "L'attuazione delle aree potrà avvenire esclusivamente tramite Piani esecutivi convenzionati il cui ambito dovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale."
- (3) "I parametri urbanistico-edilizi sono riportati nelle tabelle di Piano allegate alle precedenti norme."

- (4) Indipendentemente dalla monetizzazione di cui all'art. 19 dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 10% della S.T. di cui almeno il 5% esterno alle recinzioni.
- (5) A norma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 gli interventi di rilocalizzazione di attività produttive in aree dello stesso comune o di altri Comuni sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta legge.
- (6) In sede di piani esecutivi potrà essere variato l'assetto generale di tali aree risultante nelle tavole di piano e salvo l'eventuale ricorso alla monetizzazione di cui sopra, dovrà essere definita la dotazione minima di aree per attrezzature di cui all'art. 19 precedente.
- (7) **Per le destinazioni commerciali al dettaglio la dotazione di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Art. 23bis – Commercio al dettaglio in sede fissa

(Art. totalmente aggiunto con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)

- (1) La cartografia presente nel P.R.G.I. individua e classifica le zone di insediamento commerciale secondo i disposti della D.C.R. 29-10-99 n. 563-13414, riconoscendo i seguenti ambiti:
 - un addensamento storico rilevante (A1), corrispondente con la perimetrazione dell'area Rr1 (centro di Strambinello Capoluogo);
- (2) L'apertura di esercizi di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq.) per merceologie alimentari e/o extralimentari è ammessa in tutte le zone urbanistiche per le quali sia prevista dalle presenti norme la destinazione commerciale al dettaglio, ed è soggetta a comunicazione, che deve essere presentata dal proprietario dell'immobile all'ufficio tecnico e all'ufficio del commercio del Comune interessato.
- (3) Qualora l'apertura di un nuovo esercizio commerciale comporti un cambio di destinazione d'uso la comunicazione di cui il comma precedente deve essere corredata dai seguenti documenti:
 - atto di impegno alla dismissione o all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio, da reperirsi nelle immediate adiacenze dell'esercizio commerciale, in ragione di 1 mq. (0,8 mq. nelle aree di recupero Rr del centro storico) per ogni mq. di Sul;

- atto di impegno (alternativo al precedente) alla monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico, limitatamente agli esercizi interni alle aree di recupero Rr del centro storico, e solo dove sia documentata l'impossibilità di reperire materialmente tali aree;
 - dichiarazione attestante la conformità dei locali dell'esercizio commerciale alle normative vigenti, con particolare riguardo al superamento delle barriere architettoniche, all'idoneità impiantistica, igienica, alla sicurezza dell'accessibilità e, per l'aspetto esteriore dei locali, ai requisiti estetici fissati dal R.E.
- (4) La comunicazione e l'autorizzazione di cui ai commi precedenti hanno valore esclusivo per l'apertura di nuove attività, mentre eventuali interventi edilizi sugli immobili (compreso il cambio di destinazione d'uso), pur se finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali, devono essere eseguite in forza di idonei titoli abitativi all'attività edilizia.
 - (5) Qualora sia prevista, in sede di Permesso di Costruire, la realizzazione di locali a destinazione commerciale, anche se non venisse avanzata specifica richiesta per l'apertura dell'attività, dovranno comunque essere preventivamente verificati i requisiti previsti dai precedenti commi 3 e 4.
 - (6) L'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia, è tenuto a sospendere l'apertura di attività commerciali di qualsiasi tipologia, pronunciandosi entro sette giorni dalla presentazione della comunicazione o entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione, qualora non siano verificati i requisiti previsti dai precedenti commi 3 e 4, e quando tale apertura possa pregiudicare la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Di conseguenza, l'ufficio tecnico è legittimato ad imporre tutte le modifiche progettuali necessarie a conseguire la piena conformità.
 - (7) La compatibilità territoriale per l'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per il Comune di Strambinello (Comune minore) è delineata e fissata dalla seguente tabella che riproduce quella tipo contenuta negli indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte ed ha valore normativo.

Tabella della compatibilità territoriale

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	ADDENSAMENTI	
		A1	A5
Vicinato	Fino a 150	SI	-
M-SAM1	151 - 250	SI	-
M-SAM1	251 - 900	<i>NO</i>	-
M-SAM2	901 - 1800	NO	-
M-SE1	151 - 400	SI	-
M-SE2	251 - 900	<i>NO</i>	-
M-SE	901 - 1800	NO	-
M-CC	151 - 400	SI	-

Le denominazioni e sigle contenute nella tabella precedente sono definite come ammesso dall'art 17 della DCR n 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i. ai sensi delle seguenti considerazioni: date le caratteristiche strutturali del territorio e nella fattispecie del concentrico di Strambinello (TO), si propone di limitare le strutture distributive ammissibili, non ammettendo le M-SAM2 e 1 e le M-SE2, pur ammesse dalla normativa regionale, nonchè le M-CC superiori ai 400 mq, limitando la superficie massima ammissibile in misura pari a quella delle M-SE1, in quanto dimensioni superiori sarebbero incompatibili con le strutture edilizie ammissibili nel concentrico sia per la indisponibilità di fatto degli spazi, sia per il relativo impatto ambientale, sia per le caratteristiche della viabilità e dei conseguenti parcheggi.

In particolare per una immediata comprensione delle sigle si precisa:

-- che l'unica zona di insediamento commerciale definito a in Strambinello (TO) è la A1: addensamento storico rilevante;

-- che le tipologie delle strutture distributive sono:

M-SAM1-2: le medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista;

M-SE1-2: le medie strutture di vendita con offerta extralimentare;

M-CC: medie strutture di vendita-centro commerciale.

(8) In ogni caso il rilascio delle autorizzazioni è subordinato al rispetto degli artt. 16-18-19-20-25 della D.C.R. 29-10-99 n. 563-13414. In particolare come mero richiamo delle norme contenute in detti artt. Si ricorda:

- per art. 16: il rispetto dei beni culturali ed ambientali da parte delle attività che si svolgono in essi o in prossimità degli stessi. Il PRGI non individua, in quanto non esistenti, gli insediamenti commerciali in ambiti vincolati di cui al 2° comma dell'articolo stesso;

- per l'art. 18: standard e fabbisogno di parcheggi ed altre aree per la sosta.

Fatto salvo quanto prescritto dal punto 3) del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq si applica la norma del 3° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. che richiama gli indirizzi e criteri di cui alla D.C.R. 29-10-99 n. 563-13414. In particolare per le tipologie di strutture distributive di Strambinello (TO) si hanno le prescrizioni, derivate dalle norme citate, contenute nella seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq) S	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
vicinato	0 - 150	art. 21, comma 1, punto 3)
M-SAM1	151-250	art. 21, comma 1, punto 3)
M-SE1	151-400	art. 21, comma 1, punto 3)
M-CC	151-400	art. 21, comma 1, punto 3)

- per l'art. 19: regolamentazione aree di sosta:

- si applicano i contenuti dei commi 1° 2° e 3°, ed in particolare:

- per quanto relativo al 3° comma, si prescrive che per il soddisfacimento delle superficie a parcheggio negli addensamenti commerciali A1 sia possibile la monetizzazione delle aree delle superfici a parcheggio non realizzabili negli ambiti delle strutture previste al fine di contribuire ad un fondo destinato alla realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento. L'importo unitario di monetizzazione viene stabilito ed aggiornato periodicamente dall'Amministrazione.

- per l'art. 20 – Verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità: si applicano le norme relative all'impatto ambientale e sulla viabilità per interventi con superficie di vendibilità superiori a 1.800 mq.

- per l'art. 25 – Con testualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abitativi all'attività edilizia: si applicano le condizioni per il rilascio contestuale dei titoli abilitativi all'attività edilizia e delle autorizzazioni commerciali con la casistica ed i tempi previsti nell'articolo.

Capo II.5 – AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO
DEL SUOLO

Art. 24 – Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica

- (1) In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri. Non sono ammessi impianti di nuove aziende agricole.
- (2) Sono ammessi d'altro canto:
 - a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) nuove costruzioni di abitazioni rurali alle condizioni generali espresse successivamente, su aree di pertinenza e/o coerenti la sede attuale dell'azienda;
 - c) l'incremento della S.U. abitabile esistente di abitazioni rurali in misura non superiore al 20% concessa una tantum anche in eccedenza alla densità fondiaria ammissibile: 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti. **Nella previsione di interventi finalizzati a detti ampliamenti non sono considerati agli effetti del conteggio dei volumi:**
 - **i volumi di sottotetti non abitabili;**
 - **i volumi, non destinati ad abitazione, situati in piani non considerabili come fuori terra ai sensi della definizione contenuta nel R.E.**
 - d) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, ecc.
- (3) Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente.
- (4) Gli allevamenti in genere, compresi gli ampliamenti, e prevedenti più di 20 capi grandi (bovini) o 500 capi piccoli (polli, conigli, ecc.) dovranno distare non meno di 300 mt dalle abitazioni circostanti di altre proprietà facenti almeno parte di un nucleo abitativo.
- (5) Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt 10 elevati elevati a 20 nel caso di porcili;
 - le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50 e di ml 20 dalle abitazioni.

- (6) Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del 2° comma e la concessione una tantum dell'incremento del 20% della S.U. abitabile esistente: 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti.
- (7) Gli interventi di cui al presente comma sono eseguibili sia su edifici di fatto abitati sia su quelli al momento disabitati ma a condizione che per questi ultimi sia inequivocabilmente documentato il preesistente uso abitativo ancorché rurale almeno su parte di essi.
- (8) E' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici esercizi, la realizzazione di bassi fabbricati o di tettoie, esclusivamente al servizio e su aree di pertinenza di abitazioni esistenti da parte di soggetti non compresi nel comma seguente è ammessa fino alla concorrenza massima di 60 mq di superficie coperta concessi una tantum.
- (9) **Il Permesso di costruire** (concessione) per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
- agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n.18, anche quali soci di cooperative;
 - ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- (10) Il rilascio (della Concessione) **dei titoli abilitativi all'attività edilizia** per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato a tutte le condizioni, atti di impegno ecc. previsti all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (11) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:
- terreni a colture protette in serre fisse:
mc 0,06 per mq;
 - terreni a colture orticole o floricole specializzate:
mc 0,05 per mq;
 - terreni a colture legnose specializzate:
mc 0,03 per mq;
 - terreni a seminativo ed a prato:
mc 0,02 per mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:

mc 0,01 per mq, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

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

mc 0,001 per mq, per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

- (12) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- (13) Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.
- (14) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 10% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) del comma precedente.
- (15) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'articolo n. 25 della Legge Regionale n. 56/77, e successive integrazioni.
- (16) La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 10% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 30% complessivamente.
- (17) L'altezza massima di nuovi edifici o ampliamenti in zona agricola non potrà superare i 9,00 mt.
- (18) Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse, attività estrattive, di cava o torbiera.
- (19) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio di abitazioni uni-bifamigliari quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc.
- (20) E' ammissibile la costruzione di edifici per ricovero attrezzi nelle sole aree con coltura in atto da vigneto, purché di superficie coperta non eccedente i mq 12,00 con altezza massima al colmo di mt 4,00 e pendenza di falda del 35%, e realizzati con materiali tradizionali e copertura in coppi laterizi rossi.
- (21) **Al fine del recupero dei rustici dislocati sul territorio del Comune di Strambinello (TO), è possibile il loro recupero se rispecchiano le caratteristiche della Legge Regionale n. 9 del 29 aprile 2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici).**
Inoltre, al fine di un migliore recupero funzionale di detti rustici e per una loro migliore funzionalità, sarà possibile prevedere lo spostamento del volume esistente all'interno della proprietà del fondo in cui è inserito detto rustico. Questo sarà possibile se verranno rispecchiati tutti i parametri della Variante n.2/2007 di Piano: distanze, vincoli, ecc.. Il loro ampliamento sarà possibile solo ai sensi dell'art 24 comma 6.

Art. 24bis – Aree nuclei Rurali (NR)

(Art. totalmente aggiunto con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)

- (1) Le presenti aree hanno caratteristiche intermedie fra le aree agricole proprie e le aree dei vecchi nuclei, in quanto le cortine hanno direzione meno regolare e più casuale, le aree di pertinenza sono più ampie, ecc...
- (2) Le presenti aree sono da considerarsi come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. Come tali ad ogni edificio è stato attribuito un tipo di intervento come per i nuclei di recupero principali (Rr)
- (3) Per i nuclei rurali vengono adottate di norma le disposizioni di cui all'art. 24 relative alle zone agricole con le limitazioni e/o le disposizioni integrative seguenti:

Non sono ammessi:

- a – l'allevamento di suini se non per produzione proporzionata ai fabbisogni alimentari delle famiglie residenti.
- b – l'impianto di nuove strutture per l'allevamento quando si prevedano capacità superiori ai 10 capi bovini, 20 ovini – caprini, 100 avicunicoli.
- c – nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti il livello aziendale.

Sono ammessi:

- a – le residenze rurali come per le aree agricole proprie di cui al precedente art. 24,
- b – la nuova definizione di unità abitative non rurali, con recupero di strutture agricole abbandonate o in disuso, sarà ammessa a qualsiasi avente titolo sui fabbricati oggetto di trasformazione;
- c – la nuova definizione di unità abitative non rurali con nuova costruzione sarà ammessa per i residenti nelle singole aree NR alla data di adozione del progetto definitivo della variante 2/2203 al P.R. ed il loro aventi causa, ovunque residenti, nei soli casi di successione.

Le unità abitative di cui ai punti b) e c) precedenti dovranno prevedere una superficie utile abitabile non superiore a 100 mq. per ogni nucleo familiare con l'aggiunta di 20 mq. utili per ogni componente del nucleo familiare stesso secondo le risultanze dello stato di famiglia alla data della richiesta di Permesso di Costruire. La superficie netta di locali accessoriati risultati ai piani fuori terra, per le nuove costruzioni, non dovrà superare la superficie netta abitativa e l'altezza massima f.t. sarà di m. 7,50. Valgono le norme sulle distanze da edifici, confine e strade di cui agli specifici artt. delle presente norme.

- d – le seguenti attività accessorie:

- attività di deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
 - negozi e rivendite di generi di prima necessità, esercizi di vicinato;
 - attività produttive come ammesso per le aree residenziali e/o agricole;
 - impianti di trasformazione di prodotti agricoli di livello aziendale che non risultino inquinanti o molesti.
- (4) Sugli edifici esistenti nel caso generale ed a prescindere da quanto ammesso al comma precedente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risultazione e comunque quelli precisati topograficamente sulle tavole di Piano e definiti dalle presenti norme. Nelle operazioni ammesse dai tipi di intervento si applicano alle presenti aree la norme di recupero valide per le aree Rr e chiunque può richiedere la Permesso di Costruire ai sensi della'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- (5) Negli interventi sugli edifici esistenti di cui sopra, l'aggiunta di nuovi vani o di servizi igienici dovrà avvenire prioritamente con il recupero di volumi agricoli inutilizzati. Saranno ammessi ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici per un volume non eccedente il 20% del volume abitativo preesistente e solo quando non si abbiano volumi recuperabili all'interno e purchè la soluzione adottata sia per forma e materiali conforme alle preesistenze tradizionali qualificate e rispetti per quanto possibile l'allineamento delle cortine edificate.
- (6) La demolizione e ricostruzione sarà ammessa, anche dove non fissata topograficamente con tipo di intervento specifico, per tutti gli edifici con costruzione posteriore al 1942 e per quelli costituenti pertinenze, di tipologia non tradizionale, di aziende agricole. Gli stessi edifici potranno essere demoliti e non ricostruiti osservando le prescrizioni operative del tipo di intervento di "demolizione senza ricostruzione".
- (7) L'Amministrazione ha la facoltà di precisare con semplice deliberazione, anche su richiesta di operatori interessati, ambiti di piani di recupero, nonché di variare i tipi di intervento nei casi e con le modalità previste all'art. 17 della L.R. 56/77.
- (8) Il recupero e riuso abitativo non rurale di edifici rurali abbandonati o in disuso saranno ammessi alle seguenti condizioni:
- che il recupero avvenga nel rispetto dei tipi di intervento topograficamente individuati dal piano per ogni edificio;
 - che non si impoverisca l'apparato decorativo eventualmente preesistente (particolari costruttivi) e che vengano valorizzate o comunque mantenute in vista le parti strutturali

significative (portici, arcate, ecc.) ed altri elementi di interesse quali, pozzi e forni con le eventuali strutture di copertura, portali di ingresso, ecc.

Art. 25 – Aree destinate a nuovi impianti produttivi agricoli

- (1) Tali aree differiscono da quelle dell'art. precedente soltanto in quanto prevedono espressamente la possibilità di impianto ex novo di aziende agricole. Per il resto valgono tutte le norme dell'articolo 24 precedente.

Art. 26 – Aree destinati a nuovi impianti produttivi agricoli con vincolo specifico di tipologia edilizia

(Art. stralciato in quanto interessante una sola area collocata nel Comune di Parella)

(La sola area di tal tipo è prevista in aderenza alle vecchie strutture della cascina facente parte del complesso monumentale del Castello di Parella.

L'unica tipologia edilizia ammessa consiste nell'ampliamento longitudinale delle cortine di edifici esistenti nel rispetto assoluto degli attuali fili di costruzione, di gronda, di colmo delle coperture e, per gli esterni, nell'uso di materiali identici ai preesistenti. Eventuali abitazioni rurali dovranno essere comprese all'interno degli edifici di cui sopra.

Non saranno consentiti edifici isolati.

Il rispetto dei fili di costruzione attuali sarà garantito anche verso la strada adiacente con la possibilità di edificare a filo strada.

Valgono per il resto le norme generali dell'articolo 24)

Art. 27 – Area a parco naturale

- (1) Tale area è vincolata all'uso agricolo e silvo-pastorale in atto ed è in edificabile a tutti gli effetti. In essa non sono ammesse sia la costruzione sia la posa o infissione di manufatti salvo le opere di sostegno e ampliamento delle strade statali, provinciali, e le opere di viabilità comunale.
- (2) Non sono inoltre ammesse le attività estrattive e gli spazi per l'accumulo di materiali.

Art. 28 – Aree di verde privato

- (1) Tali aree sono previste al fine di salvaguardare zone particolari in ambiti residenziali e come tali esse coincidono con quelle tratte all'art. 17 precedente, cui si rimanda per la normativa.

Art. 29 – Edifici di carattere monumentale ed aree d'ambito

- (1) In tali aree è vietata ogni nuova edificazione. Gli edifici possono essere assoggettati a soli interventi di restauro rigoroso.
- (2) Le aree libere devono essere tenute nel pristino stato se decoroso o assoggettate a pavimentazioni di tipo tradizionale in cotto o in pietra o ancora destinate a verde di giardino, parco, orto, frutteto.
- (3) Nel caso di interventi globali su tutto l'edificio è fatto obbligo alla sistemazione definitiva delle aree libere.
- (4) In ogni caso, il Sindaco, sentita la C.I.E., può richiedere il parere vincolante della Soprintendenza ai Monumenti o del competente Assessorato della Regione Piemonte, anche su interventi per cui il rispettivo parere non sia obbligatorio (a termini delle leggi n. 1089 e 1497 del 1939) **ai sensi del D.lgs. n. 490/99.**

Art. 30 – Edifici singoli con vincolo monumentale

- (1) Essi sono soggetti ad interventi di restauro rigoroso. Eventuali aree ad essi adiacenti dovranno essere sistemate come previsto all'art. 29 precedente.

Capo II.6 – ALTRE DESTINAZIONI

Art. 31 – Aree di rispetto

a) cimiteriale

Il P.R.G.I. individua le aree di rispetto cimiteriale. In esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Registro Decreto n. 1880 del 21/12/1942. E' ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G.I., con l'esclusione di edifici.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati, secondo le previsioni del P.R.G.I.;

b) depuratori, discariche, acquedotti

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono edificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, dove non individuate dal P.R.G.I. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

dagli impianti di depurazione	mt 100
dalle pubbliche discariche	mt 100
dalle opere di presa degli acquedotti	mt 200

(Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti)

Il piano definisce in genere dette fasce come inedificabili ove interessanti aree agricole. Quando interessino aree edificate o edificabili in quanto comprese, di norma solo marginalmente, in aree di completamento o nuovo impianto, dovranno comunque essere rispettate le disposizioni vincolistiche delle rispettive leggi o decreti che normano, al momento dell'intervento, i vincoli stessi.

c) fluviale

(Nella fascia di rispetto al torrente Chiusella individuata dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:5.000, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere degli organi tutori nonché opere per la viabilità od altre infrastrutture tecniche.

La larghezza della fascia di rispetto, anche in deroga a quelle segnate sulle tavole di piano, sarà quella risultante dall'applicazione del 1° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., alla reale situazione di fatto esistente e cioè considerando la effettiva esistenza delle arginature al momento della richiesta di interventi)

Il Comune di Strambinello è attraversato, oltre che da diversi corsi d'acqua minori, anche da un corso più importante, il Torrente Chiusella, come evidenziato sugli elaborati di contenuto geologico-idraulico. La problematica delle esondazioni cui è soggetta parte del territorio comunale (la parte bassa del paese interessata dal Chiusella) non può essere ridotta e controllata dai semplici vincoli di distanza di cui all'art. 29 della L.R. 56/77. Di conseguenza la definizione delle fasce di rispetto fluviale sia per i corsi maggiori (Chiusella), sia per le strutture minori (rii e fossi), viene rimandata alle definizioni date dal Piano Stralcio di Integrazione dell'Autorità di Bacino con deliberazione n. 19/2001 del 26-04-2001 e integrata, soprattutto per quanto riguarda gli elementi minori, dalle prescrizioni date dall'art. 54 del presente Piano, relativo ai rischi di tipo geologico in genere e dallo studio geologico allegato alla variante n. 2/2007.

d) elettrodotti

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

- mt 15 per parte per impianti da 130 KV;
- mt 20 per parte per impianti da 220 KV;

in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea di alto fusto.

In ogni caso di edificazione in prossimità degli elettrodotti dovrà essere richiesta all'ente proprietario degli stessi l'entità del vincolo vigente al momento la cui misura prevarrà in ogni caso su quelle sopra fissate)

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92:

- **linea a 132 kV : 18,00 m.**
- **linea a 380 kV : 28,00 m.**

- valgono anche le altre norme di dettaglio del precitato art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92.

Nelle fasce di rispetto così definite non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea di alto fusto.

Nei casi di edificazione in prossimità degli elettrodotti dovrà comunque essere richiesta all'ente proprietaria degli stessi, l'entità della distanza di sicurezza vigente al momento dell'edificazione. Questa misura, se diversa, prevarrà in ogni caso su quelle sopra fissate.

e) idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, sono soggetti all'autorizzazione preventiva di cui al 1° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77.

Art. 32 – Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto

(Art. totalmente sostituito con la Variante n. 2/2007 al P.R.G.I. vigente)

- (1) Il P.R.G.I. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.
- (2) Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.I., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Si richiama, inoltre, la norma di cui al precedente art. 11.
- (3) Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite da parte dell'Ente proprietario della strada; in tal caso, tali aree, assumeranno la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità. Le fasce di rispetto seguiranno il nastro viario in esecuzione secondo le ampiezze previste dal presente articolo.

- (4) Il P.R.G.I. definisce i tipi delle sedi stradali in progetto nelle seguenti categorie di ampiezza:
- strade veicolari : tipo A – mt 5,00 + 1,50 di marciapiedi;
 - strade veicolari : tipo B – mt 6,00 + 1,50 di marciapiedi;
 - strade veicolari : tipo C – mt 7,00 + 1,50 di marciapiedi;
 - (- strade veicolari : tipo D – mt 6,00 + 5,00 di marciapiedi con alberata e pista ciclabile;)
 - strade veicolari : tipo E – mt 5,00

In mancanza di indicazioni sulle tavole, si intendono di tipo E tutte le strade comunali extraurbane. Il Comune ha la facoltà di definire e rettificare l'asse di tali strade;

- percorsi esclusivamente pedonali : mt 2,00 minimi;
 - strade vicinali e private aperte al transito : mt 4,00 minimi.
- (5) Per quanto riguarda eventuali varianti esecutive alle precedenti caratteristiche vedere l'art. 11.
- (6) Fermo restando la classificazione delle strade precedentemente descritte e attuate nel P.R.G. vigente, in seguito, nelle presenti norme, per l'edificazione di nuove costruzioni o l'ampliamento delle esistenti, verranno stabilite le seguenti limitazioni, classificando le nuove strade in riferimento al Nuovo Codice della Strada (D.L. 30-04-92, n. 285 modificato e integrato da D.L. 10-09-93, n. 360). Onde evitare equivoci, la classificazione delle strade secondo il Nuovo Codice della Strada (D.L. 30-04-92, n. 285), sarà riportata con le lettere del citato D.L. seguite da un asterisco (es. A*, B*, C*,...).
- (5) Il Nuovo Codice della Strada classifica le strade riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
- A) Autostrade, B) Strade extraurbane principali, C) Strade extraurbane secondarie, D) Strade urbane di scorrimento, E) Strade urbane di quartiere, F) Strade locali
- (6) Secondo la succitata classificazione, nel territorio comunale di Strambinello esistono o sono previste solo le seguenti tipologie di strade:
- C* - Strade extraurbane secondarie: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine. Sono da considerarsi strade extraurbane secondarie la S.P n. 222 e la S.P n. 565;
 - F* - Strade locali: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade. Sono da considerarsi strade locali la S.P. n. 222, la S.P. n. 64 per la Valchiusella, le altre strade urbane e extraurbane, le strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del D.L. 285/92.
 - Accessi/strade private: si distinguono da quelle vicinali, in quanto di norma non sono individuate a catasto con sede propria o evidenziate soltanto da tratteggio, definendole

come strutture viabili di accesso ad una o più proprietà private, con possibilità di uso limitato agli aventi diritto. Tali accessi/strade dovranno avere larghezza minima non inferiore a 4,00 m. Non si prescrivono particolari larghezze o fasce di rispetto in quanto trattasi di accessi/strade private e non aperte al pubblico passaggio e quindi poste all'interno di aree recintate o nei quali sia esplicitamente vietato il passaggio ai non aventi diritto mediante specifica segnaletica o sbarramenti.

(7) Tenendo conto della nuova classificazione delle strade e sottolineando che all'interno della categoria F* rientrano tutte le sottoclassi individuate dal P.R.G. vigente (A, B, C, D, E), vengono stabilite le seguenti limitazioni e fasce di rispetto:

1) **fuori dai centri abitati** (art.4 D.L. 285/92) nelle aree agricole e verde privato:

- 20 m. per le strade di tipo C* e per le strade di tipo F* ad eccezione della strade vicinali (def. Art. 3, comma 1, n. 52 del D.L. 285/92)
- 10 m. per le strade vicinali di tipo F*

2) **fuori dai centri abitati** (art.4 D.L. 285/92) in tutte le aree del Piano escluse le precedenti aree agricole e verde privato ed escluse le Rr di recupero e le aree per servizi pubblici:

- 20 m. per le strade di tipo C*
- 6 m. per le altre strade di tipo F*
- 5 m. per le strade vicinali di tipo F*
- 5 m. per le nuove strade di tipo F*, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento e per i tratti interessanti aree a capacità insediativi esaurita.

3) **all'interno dei centri abitati**, in tutte le aree del Piano escluse le aree di recupero Rr:

- 20 m. per la S.P. 565 di tipo C*
- 10 m. per la S.P. 222 e per la S.P. 64 di tipo F*
- 6 m. per le altre strade di tipo F*
- 5 m. per le strade vicinali di tipo F*
- 5 m. per le nuove strade di tipo F*, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento e per i tratti interessanti aree a capacità insediativi esaurita.

4) **nelle aree di recupero Rr:**

- salve le indicazioni topografiche del piano e le prescrizione future della viabilità comunale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti dei medesimi, le nuove costruzioni in aderenza con gli stessi, potranno rispettare l'allineamento preesistente come limite esterno della fascia di rispetto. Le nuove costruzioni, quando non siano in aderenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza di 5 m. dal confine delle strade pubbliche.

- (8) Valgono, comunque, le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n. 1444.
- (9) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono ammesse le pertinenze stradali ed i manufatti concernenti opere di urbanizzazione primaria e manufatti per l'erogazione di servizi pubblici.
- (10) Fatte salvo diverse sistemazioni previste dal P.R.G., le fasce di rispetto dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute a verde con piantumazioni o pavimentate o ancora conservate allo stato di natura o coltivate.
- (11) E' ammessa in dette fasce di rispetto l'esecuzione di recinzioni nel rispetto del D.P.R. 26-04-93, n. 147 e come di seguito stabilito con l'impegno unilaterale, da parte del concessionario, alla demolizione senza indennizzo del manufatto in caso di anomalie rispetto a ciò che detta il Piano.
- (12) Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di recinzione di qualsiasi natura e consistenza dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. n. 52 del R.E., come segue:

1) Fuori dai centri abitati:

- 5 m. per le strade di tipo B* e C*
- 3 m. per le strade di tipo F* in aree agricole e verde privato
- 1 m. per le strade di tipo F* vicinali in aree agricole e Verde Privato
- 1 m. per le strade di tipo F* ed F* vicinali in aree di Piano escluse le agricole, Verde Privato ed Rr.
- in allineamento o prosecuzione del fili di edificazione di recinzioni o edifici esistenti, per le strade di tipo F* nelle aree di recupero Rr. Quando l'allineamento non sia possibile, in quanto non esistono edifici o recinzioni a cui allinearsi, si manterranno le distanze di m 1 come previsto dal punto precedente
- a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F* al servizio delle aree di completamento e di nuovo impianto.

2) All'interno dai centri abitati:

- 1 m. per le strade di tipo F* in qualsiasi aree del piano escluse soltanto la aree di recupero Rr
- in allineamento o prosecuzione del fili di edificazione di recinzioni o edifici esistenti, per le strade di tipo F* nelle aree di recupero Rr. In ogni caso, in assenza di vincoli specifici, saranno ammesse recinzioni a fili della sede stradale

- a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F* al servizio delle aree di completamento e di nuovo impianto.

- (13) In tutte le aree del piano, comunque, il Comune potrà richiedere, per le recinzioni, ma anche per i fili dei fabbricati in ampliamento o di nuova edificazione, in corrispondenza di incroci, uno smusso o una curvatura della linea di recinzione o di edificazione in modo che tali linee restino allineate o tangenti alla base del triangolo definito con due lati di m. 3,00 stesi sulle linee concorrenti nello spigolo da smussare.
- (14) Si applicano altresì le altre norme del D.P.R. 495/92 art. 26 per quanto riguarda impianto di alberi, siepi vive e recinzioni di altezza non superiore ad 1 m. (con cordolo di altezza massima di 30 cm).
- (15) Si richiamano ancora tutte le norme applicabili del D.L. 285/92 ed in particolare, oltre a quanto già citato, il Titolo II “Della costruzione e tutela delle strade” ed in particolare gli art. 13-14-15-16 e s.m.i. -17 (fasce risp. Curve fuori dai centri abitati) – 18 (fasce di risp. Ed aree di visibilità nei centri abitati) – 19-20-21-22 (accessi e diramazioni) -24 (pertinenze) 26-27-28 (autorizzazioni e permessi) -29-30 (muri di sostegno) -31 manutenzione ripe).
- (16) Nelle fasce di rispetto stradale sono anche ammesse, con le stesse distanze minime delle recinzioni, muri di sostegno conseguenti alla sistemazione dei terreni realizzati con altezze non superiori a m. 2,5 . Rimangono, comunque valide, le eventuali prescrizioni più restrittive prescritte dal D.L. 285/92 e del D.P.R. 495/92.
- (17) Le opere di recinzione o di sostegno da realizzarsi lungo i cigli delle strade di proprietà sovracomunale, dovranno, comunque, ottenere il parere favorevole preventivo dell’Ente proprietario della strada.

Titolo III – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo III.1 – TIPI DI INTERVENTO

Art. 33 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e prescrizioni per l’inserimento ambientale di nuovi edifici e manufatti

(Art. totalmente sostituito con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)

- (1) Nei riguardi di tutti gli edifici esistenti e relativamente agli ampliamenti ed integrazioni cui essi siano sottoposti è vietato:
- impoverire l’apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
 - sostituire elementi in vista strutturali in legno o in pietra con elementi di altro materiale. Nel caso di integrazioni o di nuovi elementi, come i balconi, è ammesso eseguire la lastra di base del balcone con soletta sottile in c.a. con superficie a vista eventualmente martellinata. I sostegni dovranno essere del tipo a modiglioni in pietra o in c.a. martellinato;
 - sostituire le coperture in cotto o in lose di pietra con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relativa.
- (2) Inoltre:
- Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in malta di calce o calce-cemento secondo le caratteristiche e secondo l’epoca di costruzione dell’edificio, o di tipo civile con tinte chiare nella gamma delle terre. Le opere in ferro, quali inferriate, ringhiere, ecc. dovranno essere di foggia semplice e di fattura simile alle preesistenze.
 - Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell’edificio. Nel caso di servizi igienici esistenti su ballatoi e/o balconi è obbligatorio, nel corso dei lavori di ristrutturazione, di eliminare tali elementi che dovranno essere dimessi non solo dall’uso di servizi, ma demoliti con la ridefinizione della struttura originaria.
 - L’eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.
 - Il P.R.G.I. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.
 - La previsione di creazione di nuovi portoni per autorimesse, magazzini, accessi carrai e simili, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle preesistenze tradizionali

sull'area interessata. Dove queste non siano riscontrabili e comunque nelle aree Rr, si dovranno prevedere paramenti esterni in legno (anche per le porte basculanti) o strutture con decorazioni in ferro battuto.

- I nuovi serramenti dovranno essere in legno con possibilità di inserimento di serramenti metallici, soprattutto per le grandi luci, purchè il colore dei materiali sia in accordo con le preesistenze e di norma, comunque, di colore scuro.
- (3) Per i nuovi edifici residenziali:
- Per le coperture nelle aree di completamento e nuovo impianto residenziale, sono ammesse tegole in laterizio o in cemento diverse dal coppo locale purchè non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore che riprenda le tinte del cotto locale.
- (4) Nelle aree di attività produttiva, terziarie e agricole:
- E' vietato costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali deve essere evitato l'uso della muratura non intonacata. Le pennellature prefabbricate in c.a. liscio fondo cassero, o comunque qualsiasi paramento esterno disadorno, dovrà essere mantenuto in uno stato almeno decoroso e preferibilmente tinteggiato;
 - Gli impianti tecnologici o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere il più possibile defilati alla vista dell'esterno o schermati da cortine di vegetazione;
 - In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su insediamenti esistenti (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti, e , se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di attenuazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura, rivestimento o tinteggiatura delle facciate, ecc.)
- (5) Le prescrizioni del precedente comma sono intese soltanto a salvaguardare il livello minimo di quantità degli interventi edilizi, anche quando non supporti dalla necessaria ricerca progettuale. Pertanto, qualora i progetti presenti a corredo delle richieste di intervento prolungano soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo, singole prescrizioni del medesimo possono essere derogate.

- (1) I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R. sono i seguenti:
- 1 – manutenzione ordinaria;
 - 2 – manutenzione straordinaria ;
 - 3 – restauro **monumentale** (rigoroso) (per edifici vincolati);
 - 4 – restauro (leggero) (per edifici non vincolati);
 - 5 – ristrutturazione di tipo A;
 - 6 – ristrutturazione di tipo B;
 - 7 – ristrutturazione urbanistica;
 - 8 – demolizione senza ricostruzione;
 - 9 – demolizione con ricostruzione vincolata;
 - 10 – riqualificazioni strutturali e formali;
 - 11 – interventi su edifici recenti;
 - 12 – interventi di completamento e nuovo impianto.
- (2) Il P.R.G.I. classifica nelle tavole di progetto alla scala 1:1.000 gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.
- (3) Per interventi ricadenti all'esterno del perimetro delle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, nel caso di edifici con prescrizioni di intervento topograficamente definite nei tipi dal n. 3 al n. 11 del primo comma e di indicazioni sulla destinazione d'uso, l'applicazione delle predette prescrizioni ed indicazioni sarà condizionata dalla salvaguardia delle norme relative alla classe di destinazione e/o di intervento dell'area cui l'immobile appartiene.
- (4) Le definizioni di cui ai primi commi degli articoli n. 35,36,37 e 40 seguenti, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerare prescrittive le sole norme di cui all'art. 13 della L.R. 56/77, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle.

Art. 35 – Manutenzione ordinaria

- (1) Si definiscono di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in

efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

- (2) Esse consistono di norma nelle operazioni di :
- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- (3) Qualora nelle operazioni suddette si prevedano materiali con caratteristiche diverse dai materiali originali, l'intervento si configurerà come manutenzione straordinaria e pertanto soggetta ad autorizzazione.

Art. 36 – Manutenzione straordinaria

- (1) Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- (2) Esse consistono di norma in operazioni di:
- 1) apertura, chiusura o modificazioni di attuali porte (interne ed esterne) e finestre;
 - 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - 3) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;
 - 4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizioni o accorpamenti delle attuali unità di uso, siano esse residenziali o produttive;
 - 5) opere accessorie ed edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o superfici utili, quali impianti igienici, sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento, ecc.

Art. 37 – Interventi di restauro (e risanamento conservativo)

- (1) In generale si definiscono di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'insediamento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- (2) Agli effetti dell'applicazione delle indicazioni topografiche del Piano si distinguono interventi di restauro (rigoroso) **monumentale** ed interventi di restauro (leggero).

Art. 38 – Restauro **monumentale** (rigoroso)

- (1) E' prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o allo stato di rudere.
- (2) Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico. Gli interventi saranno sottoposti a preventivo parere di conformità delle Soprintendenze competenti ai sensi dei disposti (della L. 1089/39) **del D.L. 29/10/99 n. 490**.

Art. 39 – Restauro (leggero)

- (1) E' prescritto di norma per gli edifici di importanza storica o artistica meno accentuata di quelli di cui all'art. precedente e per edifici aventi interesse documentario.
- (2) Gli interventi se pur in accordo con quanto prescritto all'art. 37 precedente potranno essere realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.
- (3) In particolare gli interventi di restauro leggero come tali prescritti dal P.R.G.I. hanno per oggetto:
 - a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.I., da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;

- b) la introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale;
 - c) la eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
- (4) La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento del danno tenuto da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile provvedere ad opera di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.
Il regolamento edilizio disciplina le opere di consolidamento.
- (5) Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né nella quota di gronda o di colmo delle coperture.
- (6) Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.
- (7) Non sono consentite alterazioni della tipologia e della tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- (8) Il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è ammessa secondo le indicazioni specifiche del Piano e comunque nei seguenti casi:
- vani sottotetto con luce netta, tra estradosso dell'ultimo solaio e travi dormienti di imposta della copertura, non inferiore a ml 1,70;
 - chiusura di loggiati con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.
- (9) L'allineamento dei colmi e delle gronde delle coperture degli edifici adiacenti è ammesso limitatamente ai casi di edifici a preesistente fienile sottotetto con imposta della trave dormiente d'ambito della copertura a quota non inferiore a ml 1,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura a vani abitabili. La superficie utile del piano recuperato a seguito dell'elevazione della copertura potrà essere destinata ad abitazione, sempre che tale cambiamento di destinazione d'uso sia ammesso dalle indicazioni topografiche e normative del Piano e non si eccedano i 3 p. f.t. complessivi.
- (10) Le balconate esistenti dovranno risultare immutate. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti non dovrà essere inferiore a mt 6,00.
- (11) Gli eventuali completamenti di strutture edilizie esistenti che si rendano necessari per l'esecuzione degli interventi anzidetti vanno eseguiti con le modalità stabilite al precedente art. 33 e la visuale libera, nei confronti di volumi ristrutturabili, dalle eventuali finestre non

potrà essere inferiore a mt 6,00; nella stessa misura dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrate di edifici circostanti.

- (12) Il recupero del sottotetto può anche avvenire senza la modifica della sagoma degli edifici e delle coperture per quelli rientranti nella disciplina stabilita dalla Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998 (Norme per recupero ai fini abitativi di sottotetti).**

Art. 40 – Interventi di ristrutturazione edilizia

- (1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- (2) Il P.R.G.I. distingue con indicazioni specifiche interventi di ristrutturazione di tipo A e di tipo B.

Art. 41 – Ristrutturazione di tipo A

- (1) Gli interventi di ristrutturazione di tipo A hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia degli edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o crociera e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
 - c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.
- (2) Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di areazione;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;

- c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
 - d) recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi loggiati, travate, porticati e sottotetti di carattere permanente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 39, e nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore a mt 6,00; così come nella misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrate di edifici circostanti;
 - e) innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture, al solo fine dell'allineamento dei colmi e delle gronde coi limiti imposti dal precedente art. 39 e nel caso sia ammessa dal Piano la destinazione d'uso abitativa, al solo fine di ricavare l'altezza minima interna di mt 2,70.
 - f) **Il recupero del sottotetto può anche avvenire senza la modifica della sagoma degli edifici e delle coperture per quelli rientranti nella disciplina stabilita dalla Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998 (Norme per recupero ai fini abitativi di sottotetti).**
- (3) I materiali usati negli interventi dovranno essere di norma simili a quelli tradizionali e rispettare quanto precisato al precedente art. 33. Tuttavia, negli interventi di ristrutturazione saranno anche ammessi nuovi materiali quali tegole in cotto di tipo portoghese, o simili, anche in cemento ma nelle tinte del cotto, serramenti metallici per portoni, in particolare serramenti in alluminio preverniciato in tinta marrone soprattutto nel caso di grandi luci e comunque tutti quei materiali che a giudizio della C.I.E. pur nella novità tecnologica della loro concezione possano risolvere i problemi della ristrutturazione in modo adeguato alla funzione ed all'inserimento nel contesto ambientale dei vari elementi.

Art. 42 – Ristrutturazione di tipo B

- (1) Gli interventi di ristrutturazione di tipo B, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di tipo A, da riferirsi agli elementi compositivi, tipologici e tecnologici superstiti, consistono:
- nella possibilità di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio;
 - nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate;

- nella possibilità di traslazione dei solai, senza incremento del numero dei piani e della superficie utile;
 - nella possibilità di sostituzione di porzione di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.
- (2) Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.
- (3) Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per gli interventi di restauro.

Art. 43 – Interventi di ristrutturazione urbanistica

- (1) Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- (2) Tali interventi sono realizzati unicamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi ed in particolare, come definito nel P.R.G.I., con piani di recupero, L. 457/78. Nelle aree di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 gli interventi in oggetto potranno venire realizzati solo tramite Piani Particolareggiati.

Art. 44 – Interventi di demolizione senza ricostruzione

- (1) Il P.R.G.I. individua gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.
- (2) Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G.I., fino all'attuazione delle previsioni, possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

Art. 45 – Interventi di demolizione con ricostruzione vincolata

- (1) Tali interventi topograficamente individuati sono preordinati alla soluzione di particolari problemi di viabilità e prevedono in genere l'arretramento del fronte verso strada. Essi in quanto afferenti un singolo edificio sono ammissibili con intervento diretto.
- (2) Nel caso delle prescrizioni riguardanti i bassi fabbricati vale in genere quanto previsto agli art. 14 e 51 delle presenti norme.

Art. 46 – Riqualificazioni strutturali e formali

- (1) Il P.R.G.I. individua i casi macroscopici dove sono previsti tali interventi.
- (2) In ogni caso il ricorso alla riqualificazione strutturale e formale degli edifici esistenti potrà essere imposta dal Sindaco, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.
- (3) Si intende per riqualificazione strutturale l'eliminazione di soluzioni strutturali in totale disaccordo con le preesistenze, in particolare per quanto riguarda le coperture e quelle costituenti delle vere e proprie "stranezze" architettoniche non qualificate.
- (4) Si intende per riqualificazione formale l'eliminazione di elementi formali deturpati o comunque realizzati con materiali del tutto estranei alle preesistenze normali quali particolari tinteggiature e rivestimenti.
- (5) La richiesta di riqualificazione da parte dell'Autorità dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata.

Art. 47 – Interventi su edifici recenti

- (1) Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree residenziali di recupero, come tali topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli edifici uni-bifamigliari con almeno 10 anni di agibilità documentata sono comunque ammessi una tantum modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente: 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale; tali ampliamenti saranno risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza delle distanze dei fabbricati latitanti e dai confini applicabili nella zona interessata.

Art. 48 – Interventi di completamento e/o nuovo impianto

- (1) Si definiscono interventi di completamento quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.
- (2) Si definiscono interventi di nuovo impianto quelli rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.
- (3) Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Art. 48bis – Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà

(Art. nuovo inserito con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)

- (1) Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:
 - a) Aree Rr;
 - per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni ove ammesse si osserveranno: la distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e le norme del codice civile ove le pareti non siano finestrate.
 - b) Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto (Rc ed Rn), aree a capacità insediativi esaurita (Re):
 - distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a mt 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12,00;
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 ml, sarà almeno resa pari a ½ dell'altezza dell'edificio stesso.

- c) Aree produttive, turistico-ricettive-sportive, agricole:
- distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00.
- (2) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o recupero, convenzionati.
- (3) Valgono ancora le seguenti disposizioni:
- 1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.
 - 2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo legale trascritto e purché sia assicurata l'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni.
 - 3) Nelle aree a destinazione agricola, limitrofe alle parti del territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di mt 100 non è permesso edificare stalle, silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti esistenti e previsti.

Art. 49 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

- (1) Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (2) Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

Art. 50 – Ampliamento di edifici esistenti

- (1) Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a mt 10,00. Il vincolo al rispetto di tale distanza dovrà essere in ogni caso esplicitato anche nel caso di pattuzioni fra privati che prevedano particolari modalità per la soluzione di casi specifici. Tali atti privati dovranno essere trascritti nei registri immobiliari.
- c) **Per la distanza dei fronti verso i cigli stradali vedere l'art. 32 precedente.**

Art. 51 – Bassi fabbricati – autorimesse – tettoie – locali interrati

- (1) Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi, non più di mt 2,80 all'intradosso se coperti a tetto piano e non più di mt 4,00 al colmo se coperti a falda. Essi devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse private, magazzini e locali tecnici o a tettoie di uso rurale escluse comunque le abitazioni.
- (2) La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale più i bassi fabbricati) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone nella tabella allegata alle presenti norme.
- (3) I bassi fabbricati sono di norma da computarsi in cubatura e sono soggetti alle norme sulle distanze secondo i minimi stabiliti per le varie zone. In deroga a tale norma generale potranno essere computati in cubatura al 50% del volume effettivo i bassi fabbricati al servizio di insediamenti abitativi esistenti o previsti sul lotto, se di superficie non eccedente i 24 mq lordi e nel numero di uno per ogni unità abitativa esistente o prevista.
- (4) Sono soltanto esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dalla osservanza delle distanze da edifici e confini i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i mt 1,20 (in media) dal piano di campagna e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno.
- (5) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca **di ampiezza qualsiasi** qualora si provi di avere effettuato con il proprietario confinante interessato, una debita convenzione (copia della quale deve essere allegata agli atti della licenza depositati in Comune) che vincoli il coerente medesimo alla osservanza delle distanze

minime di zona nei confronti del fabbricato in questione oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

- (5a) I bassi fabbricati potranno essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo della parete a confine non superi i 6,00 m. di lunghezza, l'altezza massima della copertura non superi i 3,00 m. e la distanza dalle abitazioni non sia inferiore a m. 6,00. Inoltre, i bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti a confine in aderenza ad altri fabbricati, anche di altra proprietà, secondo le norme del Codice Civile.**
- (6) Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
- (7) Nelle aree residenziali di recupero, escluse le aree di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché nelle aree a capacità insediativi esaurita ed in quelle a verde privato, la costruzione di nuove tettoie aperte o chiuse e l'ampliamento delle preesistenti, anche in deroga alle precedenti normative di zona, sarà concedibile alle seguenti condizioni:
- che siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
 - altezza massima alla gronda: mt 5,00;
 - materiali previsti: solo quelli tradizionali in senso assoluto;
 - rapporto di copertura riferito alla residua superficie libera da costruzioni: 10%; 25 mq di superficie coperta saranno comunque consentiti; massima superficie coperta: 75 mq;
 - la destinazione di tali edifici sarà esclusivamente quella di ricovero animali da cortile, di attrezzi agricoli o automezzi e simili.
- (8) Le tettoie di cui sopra non saranno successivamente recuperabili all'uso abitativo.
- (9) Per tutte le aree residenziali esistenti (RR, RE, RC e parti edificate di RN) è ammessa, una tantum, la realizzazione di basso fabbricato ad uso box auto al servizio di abitazioni esistenti all'atto dell'adozione del progetto definitivo della Variante n. 2/2007 e prive di tale struttura. La superficie coperta dell'autorimessa non potrà essere superiore a mq 24,00 ogni unità abitativa servita. La realizzazione potrà avvenire anche in eccedenza alla cubatura massima realizzabile per lo specifico ambito, o in deroga alle norme delle zone di recupero, qualora non vi sia possibilità di realizzare nuova cubatura o non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri o vincoli edilizi (rapporto di copertura altezze massime, distanza dai confini, dagli edifici latitanti, fasce di rispetto, ecc.).

- (10) In qualsiasi zona, salvi i vincoli di cui alla Tav. n. 2, e con gli stessi parametri e condizioni delle tettoie, sono ammessi locali accessori o di servizio, non abitabili, realizzati totalmente interrati almeno su tre lati, salve le norme sanitarie e quelle del Codice Civile. L'estradosso di tali locali dovrà essere reso carreggiabile oppure su di esso dovrà essere ristabilito il manto vegetale.
- (11) Nelle aree di interesse ambientale e di recupero, le distanze da edifici e confini per gli interventi previsti nel presente articolo dovranno rispettare le norme del Codice Civile ed i diritti di terzi in particolare per quanto attiene alla casistica dei passaggi privati.
- (12) Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati e/o tettoie dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili prospicienti dove dovrà potersi inscrivere un cerchio, di "almeno mt 6,00 di diametro, libero da costruzioni e recinzioni anche su proprietà diverse di cortili con diritto di transito".

Art. 52 – Aree di parcheggio

(Art. totalmente sostituito con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)

- (1) L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio:
 - A) per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative: 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale;
 - B) per uso ricettivo e assistenziale, solo nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazione con aumento di capacità ricettiva: 1 mq ogni 10 mc di volume complessivo dell'impianto ricettivo;
 - C) per uso commerciale e direzionale si applicano le norme di cui al 1° comma punto 3) e di cui al 2°, 3° e 4° comma dell'art. 21 della L.U.R.
- (2) E' comunque sempre valida in ogni caso, la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77
- (3) Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno delle costruzioni o dei lotti, o a richiesta dell'Amministrazione, in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni. E' ammessa l'utilizzazione di superfici a parcheggio già previste in P.R.G. che dovranno essere in questo caso dimesse gratuitamente al Comune o assoggettate all'uso pubblico.

Art. 53 – Autorizzazione all’insediamento industriale e commerciale

- (1) A norma dell’ultimo comma dell’art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l’occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
- (2) (Ai sensi della legge n. 426/1971 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione)

Le norme per l’insediamento e l’esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede iva sono contenute nel L.L.gs. 114/1198, nella L.R. 28/99 e nella D.C.R. 29-10.99 n. 563-13414, nonché all’art. 23bis delle presenti N.d.A.

Art. 54 – Aree di dissesto

(Nelle aree soggette a dissesto, indicate nelle tavole di P.R. in scala 1:5.000 (Tavola A) non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l’esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all’art. 17 del R.D: n. 3267/1923 ed opere di consolidamento. Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto, non indicate dal P.R.G.I., vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo)

Art. 54 – Vincoli di rischio geologico

(Art. totalmente sostituito con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)

- (1) Lo studio geologico allegato alla variante n. 2/2007 contiene, oltre allo studio geomorfologico del territorio comunale e alla Carta di Sintesi, anche una parte più specificatamente geologico-tecnica in cui divide il territorio comunale in Classi di rischio (Vedi comma 4) e definisce schede e carte tecniche specifiche. Tali schede definiscono per ogni zona, la classe di rischio geologico, raccomandazioni operative e puntuali prescrizioni vincolanti da realizzarsi in sede di intervento (Vedi comma 5). Lo studio geologico, inoltre, definisce un cronoprogramma degli interventi proposti dove per ogni opera viene descritta la ricaduta urbanistica sulle zone classificate in classe IIIB e pertanto in aree potenzialmente a rischio (Vedi comma 10).
- (2) Si precisa, perciò che ogni intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente tenere conto:
 - a) delle prescrizioni operative e procedurali di cui al D.M. LL. PP. 11-03-88, e circ. LL. PP. 24-09-88 n. 30483;

- b) delle prescrizioni contenute nelle schede della relazione geologica-tecnica allegata al P.R.G.I. e del parere o prescrizioni della Regione Piemonte, Settore Prevenzione Territoriale Rischio Geologico;
- c) della normativa relativa alle aree soggette a vincolo idrogeologico, come prescritta dall'autorizzazione preventiva di cui al comma 3° dell'art. n. 30 della L.R. 56/77 e alle procedure di cui alla L.R. n. 45/89;
- d) delle successive prescrizioni del presente articolo.
- (3) Per edifici di qualsiasi tipo, per manufatti vari e per le nuove recinzioni, anche parzialmente in muratura, sono definite le seguenti fasce di rispetto:
- relativamente al Torrente Chiusella, si rimanda alla Carta di Sintesi allegata alla variante n. 2/2007 e al Piano Stralcio di Integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico;
 - relativamente ai corsi d'acqua minori presenti nel territorio del comune di Strambinello (TO), quali, Rio Strambinello, Rio Baraccone, Rio Castello, Rio Massacane e Roggia Magnani, (vedasi Carta di Sintesi), una fascia di m. 10,00 per parte calcolate dall'asse del corso d'acqua. Sono comunque sempre valide in ogni caso le prescrizioni della Carta di Sintesi allegata alla variante n. 2/2007 e quelle date dal Piano Stralcio di Integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico.
- (4) La classificazione data dalla relazione geologica-tecnica riguardante le aree del Piano divise in classi II, III, IIIa , IIIb2, IIIb3, è definita secondo le specificazione della Circ. 7/LAP/96 e secondo la Nota Tecnica Esplicativa successiva. Gli interventi in dette aree devono rispettare le prescrizioni in detta relazione geologica-tecnica e nelle Schede di Zona allegate. Il territorio di Strambinello è stato suddiviso nelle sotto elencate classi di idoneità:

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere ovviate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Per detta classe, a seconda della situazione esistente, sono state individuate le sottoclassi:

CLASSE III a

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

CLASSE III b2

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

CLASSE III b3

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Sono da escludere nuove unità abitative e completamenti. Per le aree comprese all'interno delle fasce fluviali, gli interventi a carattere pubblico sono previsti solo in corrispondenza di una fascia B di progetto.

Per le porzioni di territorio comunale ricadenti nelle relative classi e sottoclassi si prospettano, in sintesi, le seguenti modalità operative:

CLASSE II

Porzioni di territorio dove sussistono delle limitazioni alle scelte urbanistiche che comunque possono essere ovviate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Rientrano in detta classe, ad esempio:

settori di territorio condizionati da modesti allagamenti causati dall'intervento antropico sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di

“bassa energia” e “altezza di pochi centimetri” (porzione di territorio pedecollinare talvolta depresse.);

aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento di attraversamenti, ecc.) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a “bassa energia”, è legato esclusivamente alla scarsa manutenzione (settore periferico del capoluogo nonché terrazzi alluvionali topograficamente più rilevati della piana e aree rilevate artificialmente in passato).

In detti ambiti, possono essere rilasciate Permessi di Costruire previa esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica (D.M.11-3-1988) che indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per ovviare e/o minimizzare i rischi nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

Ovviamente il progetto dell'opera dovrà scrupolosamente attenersi a quanto indicato nella suddetta relazione.

A titolo d'esempio, per quanto riguarda alla fascia pedecollinare che si sviluppa a monte di Strambinello, oltre a mantenere un franco dal piede del versante, dovrà essere prestata particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali anche, dove necessario, con la realizzazione di canalette, muretti perimetrali, ecc. in grado di proteggere le costruzioni dalle acque ruscellanti e di drenarle in direzione degli impluvi naturali o della rete di canali pubblici. I piani destinati ad abitazione dovranno essere impostati ad una quota superiore al p.c. attuale, inoltre gli ingressi degli interrati dovranno, se non adeguatamente protetti, essere realizzati sul lato di valle degli edifici.

Per quanto riguarda gli ambiti di pianura, o le aree depresse soggette a ristagno idrico o con falda freatica con debole soggiacenza, va evitata la costruzione di locali interrati o seminterrati. Qualora la loro realizzazione si renda strettamente indispensabile, detti locali dovranno essere realizzati a “tenuta stagna”, con imbocchi degli accessi posti ad una quota superiore al p.c. e con la predisposizione di automatici ed autonomi sistemi di evacuazione delle acque raccolte dalle rampe d'accesso in qualsiasi condizione.

Nelle zone soggette ad allagamenti, i pavimenti dei locali destinati ad abitazione dovranno essere impostati ad una quota superiore al p.c. attuale, variabile a seconda della singola situazione.

Per quanto riguarda gli ambiti collinari i manufatti contro terra dovranno essere dotati di adeguate opere di drenaggio al fine di evitare sovrappressioni idrauliche.

Per le aree di nuova edificazione si dovrà porre particolare attenzione alla gestione e regimazione delle acque superficiali.

Più in dettaglio valgono le seguenti norme a carattere generale:

- *è fatto divieto di realizzare intubamenti;*
- *gli impluvi dovranno essere salvaguardati, evitando l'ostruzione o la riduzione delle sezioni esistenti;*
- *le acque provenienti da tetti e piazzali dovranno essere opportunamente regimate e smaltite in impluvi naturali adottando gli accorgimenti necessari per evitare l'insacco di erosioni, oppure, se ammissibile, in fognatura; prevedendo anche la realizzazione di opere di drenaggio, in particolare nelle aree collinari;*
- *il divieto di realizzazione di locali sottofalda.*

Per la porzione di area in classe II compresa tra C.na Pericco e C.na Veis si prescrive l'assoluto rispetto degli impluvi anche lungo il loro proseguimento naturale a valle della strada che attualmente li intercetta.

CLASSE III a

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

In detti ambiti non possono essere rilasciate concessioni edilizie di alcun tipo, salvo le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili per le quali valgono le indicazioni dell'art.31 della L.R.56/77) nonchè quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

Si richiama inoltre quanto indicato al punto 6.2 e 7.3 Nota tecnica esplicativa alla Circolare 7/Lap del Dicembre 1999 in merito agli edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose, nonchè relativamente all'aumento di carico antropico.

Ricadono in detto ambito le aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di erosione, aree alluvionabili da acque di esondazione ad "elevata energia" o con "alti battenti d'acqua").

La gran parte del territorio comunale ricade in questa classe.

In dettaglio:

- la piana alluvionale che borda il Torrente Chiusella, meno rilevata;
- i versanti collinari maggiormente acclivi e potenzialmente soggetti a fenomeni gravitativi;
- le fasce che bordano gli impluvi o i rii del reticolo idrografico minore;

- le aree ricadenti nelle fasce fluviali A e B (La fascia C non è individuata nel territorio comunale);
- i settori di pianura depressi e pertanto soggetti a ristagno ed allagamento anche per piogge di media entità.
- parti di territorio con pessime caratteristiche geotecniche del sottosuolo.

Per le aree ricadenti all'interno delle Fasce Fluviali A e B vale inoltre quanto indicato agli articoli 29, 30, 31 e 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

CLASSE III b2

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto idrogeologico saranno consentite, al momento, solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art.31 della L.R.56/77 nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Ricadono in questo ambito le aree già edificate, ma in zone a rischio, quali ad esempio:

- i settori dell'abitato di Strambinello (TO) posti alla base o lungo i versanti collinari maggiormente acclivi;
- la borgata il Castello che sorge a ridosso di un versante in frana;
- gli edifici posti a ridosso o ai piedi di versanti metastabili della Zona di Ponte Preti.

Per proteggere il patrimonio edilizio esistente si rendono necessari preventivi interventi di difesa e riassetto territoriale. Occorre evidenziare che in alcuni casi detti interventi sono in corso di realizzazione, e talvolta sono stati svolti direttamente dai privati all'interno delle aree interessate.

Per quanto riguarda le aree classificate in Classe IIIb2 individuate lungo i tre riali che attraversano il concentrico, eventuali nuove edificazioni o rifacimenti dovranno essere vincolati all'adeguamento della sezione di deflusso, possibilmente a luce libera o chiusa superiormente da grigliati asportabili.

Per le stesse aree, nonché più in generale per tutte le zone di nuova edificazione si dovrà porre particolare attenzione alla gestione e regimazione delle acque superficiali.

Per quanto riguarda gli ambiti collinari i manufatti contro terra dovranno essere dotati di adeguate opere di drenaggio al fine di evitare sovrappressioni idrauliche.

Più in dettaglio valgono le seguenti norme a carattere generale:

- *è fatto divieto di realizzare intubamenti;*
- *gli impluvi dovranno essere salvaguardati, evitando l'ostruzione o la riduzione delle sezioni esistenti;*
- *le acque provenienti da tetti e piazzali dovranno essere opportunamente regimate, prevedendo anche la realizzazione di opere di drenaggio, in particolare nelle aree collinari;*
- *il divieto di realizzazione di locali sottofalda.*

Per dette aree, nel Piano Comunale di Protezione Civile, si dovrà prevedere un monitoraggio preventivo in occasione di eventi piovosi a carattere eccezionale, nonché procedure di allertamento ed evacuazione della popolazione in caso di emergenza.

CLASSE III b3

Per i settori di territorio a maggiore rischio, ove anche a seguito della realizzazione delle opere di protezione e difesa permane oggettivamente il rischio che gli edifici esistenti vengano coinvolti in futuri dissesti (settori di versante più acclivi, a valle di nicchie di frane, o in apice a conoidi alluvionali, piana esondabile da acque “ad alta energia”, edifici ricadenti nelle fasce fluviali, aree classificate a rischio idrogeologico molto elevato) si ritiene necessario non realizzare nuove costruzioni.

Per dette aree si richiama inoltre quanto indicato al punto 6.2 e 7.3 Nota tecnica esplicativa alla Circolare 7/Lap del Dicembre 1999 in merito agli edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose, nonché relativamente all'aumento di carico antropico.

In detti ambiti è consentito l'utilizzo a fini residenziali del patrimonio edilizio esistente. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici sui lotti liberi anche a seguito dell'ultimazione degli interventi di messa in sicurezza qualora previsti.

Per le aree ricadenti all'interno delle Fasce Fluviali A e B vale inoltre quanto indicato agli articoli 29, 30, 31 e 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Per dette aree, nel Piano Comunale di Protezione Civile, si dovrà prevedere un monitoraggio preventivo in occasione di eventi piovosi a carattere eccezionale, nonché procedure di allertamento ed evacuazione della popolazione in caso di emergenza.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art.31 della L.R.56/77.

Sono ammissibili gli interventi che prevedono il recupero dei volumi esistenti.

E' consentita anche la sostituzione edilizia quando tende a migliorare i livelli di sicurezza dei manufatti esistenti.

Più in dettaglio, si ritiene ammissibile:

- il riutilizzo a fini residenziali (ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia dei volumi esistenti);
- l'utilizzo di locali al piano terra per attività pertinenti alla residenza (box auto, cantine, ecc.);
- la realizzazione di piccoli ampliamenti per miglioramenti igienico-funzionali degli edifici purché questi non configurino aumenti di unità immobiliari.

In ogni caso, la fase progettuale degli interventi, soprattutto se realizzati al piano terra, dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica, in osservanza al D.M. 11/3/1988, che evidenzia le problematiche puntuali e indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per minimizzare il rischio. Qualora all'interno delle fasce fluviali, si dovrà altresì verificare con apposita relazione idrogeologica che le opere non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque o riducano in modo significativo la sezione di deflusso come previsto dalle N.t.A. del P.A.I..

- (5) Di seguito si riporta un estratto delle indicazioni geologico-tecniche relative alle schede tecniche elaborate per ogni singola area, in cui si definiscono per ogni zona, la classe di rischio geologico, le raccomandazioni operative e le puntuali prescrizioni vincolanti da realizzarsi in sede di intervento. Tale sintesi è tratta dalla relazione geologico-tecnica (Cap. 10) allegata agli elaborati geologici relativi alla variante al P.R.G.I. 2/2007 del Comune di Strambinello.

AREE DI NUOVO IMPIANTO

AREA Rn.1

Geomorfologia: l'area si colloca lungo un settore ad acclività moderata, posto ai piedi del tratto collinare con maggiori pendenze.

Geotecnica e idrogeologia: i terreni sono rappresentati da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limoso-argillosa, ricoprente i depositi glaciali costituiti da ghiaie e ciottoli in matrice limosa, talvolta prevalente.

La falda acquifera in generale è profonda e non può interferire in alcun modo con eventuali costruzioni che saranno realizzate sull'area. Solo localmente, in particolare in direzione degli impluvi naturali sono possibili piccole venute d'acqua o modeste sorgenti, manifestazione di una falda a carattere temporaneo, che si genera in occasione di eventi meteorici di particolare durata ed intensità.

Indicazioni: l'area esaminata presenta alcune limitazioni all'utilizzo di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della CARTA DI SINTESI.

Nel corso dell'indagine geologico-tecnica specifica che dovrà precedere la fase progettuale, è necessario effettuare delle prove in sito per accertare:

- lo spessore della coltre superficiale;
- l'eventuale presenza di sorgenti o piccole venute d'acqua;
- le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni;
- la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati.

Vista la pendenza talvolta elevata del versante presente a monte, si rende necessario regimare in modo opportuno le acque superficiali, limitare al minimo gli sbancamenti, valutando la stabilità dei fronti di scavo e la compatibilità di eventuali locali interrati e/o seminterrati e delle relative rampe di accesso con le caratteristiche dell'area.

AREA Rn.2 P.E.C.

Geomorfologia: è caratterizzata da moderata acclività con pendenza verso sud in direzione del Torrente Chiusella il cui alveo dista circa 100 m. L'acclività aumenta considerevolmente a sud della S.S. 565 "Pedemontana".

Geotecnica e idrogeologia: i terreni sono rappresentati da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limoso-argillosa, ricoprente i depositi glaciali costituiti da frammenti litoidi di varia natura e pezzatura immersi in una matrice limosa talvolta prevalente.

La falda acquifera in generale è profonda e non può interferire in alcun modo con eventuali costruzioni che saranno realizzate sull'area. Solo localmente, in particolare in direzione

degli impluvi naturali sono possibili piccole venute d'acqua o modeste sorgenti, manifestazione di una falda a carattere temporaneo, la cui portata aumenta in occasione di eventi meteorici di particolare durata ed intensità.

Indicazioni: l'area esaminata presenta alcune limitazioni all'utilizzo di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della CARTA DI SINTESI.

Nel corso dell'indagine geologico-tecnica specifica che dovrà precedere la fase progettuale, è necessario effettuare delle prove in sito per accertare:

- lo spessore della coltre superficiale;
- l'eventuale presenza di sorgenti o piccole venute d'acqua;
- le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni;
- l'eventuale presenza e soggiacenza della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati;

la regimazione delle acque superficiali ed in particolare di quelle provenienti da monte.

Vista la pendenza talvolta elevata del versante presente a monte, si rende necessario regimare in modo opportuno le acque superficiali, nonché valutare la stabilità dei fronti di scavo e la compatibilità dei locali interrati e/o seminterrati e delle relative rampe di accesso con le caratteristiche delle singole costruzioni.

AREA Rn.3

Geomorfologia: l'area si colloca lungo un settore ad acclività minore, posto ai piedi del tratto collinare con maggiori pendenze.

Geotecnica e idrogeologia: i terreni sono rappresentati da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limoso-argillosa, ricoprente i depositi glaciali costituiti da ghiaie e ciottoli in matrice limosa, talvolta prevalente.

La falda acquifera in generale è profonda e non può interferire in alcun modo con eventuali costruzioni che saranno realizzate sull'area. Solo localmente, in particolare in direzione degli impluvi naturali sono possibili piccole venute d'acqua o modeste sorgenti, manifestazione di una falda a carattere temporaneo, la cui portata si incrementa in occasione di eventi meteorici di particolare durata ed intensità.

Indicazioni: l'area esaminata presenta alcune limitazioni all'utilizzo di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della CARTA DI SINTESI.

Nel corso dell'indagine geologico-tecnica specifica che dovrà precedere la fase progettuale, è necessario effettuare delle prove in sito per accertare:

- lo spessore della coltre superficiale;
- l'eventuale presenza di sorgenti o piccole venute d'acqua;
- le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni;
- la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati.

Vista la pendenza talvolta elevata del versante presente a monte, si rende necessario regimare in modo opportuno le acque superficiali, limitare al minimo gli sbancamenti, valutando la stabilità dei fronti di scavo e la compatibilità di eventuali locali interrati e/o seminterrati e delle relative rampe di accesso con le caratteristiche dell'area.

AREA Rn.4

Geomorfologia: l'area si colloca lungo un settore ad elevata acclività, posto immediatamente a valle dell'abitato. Le pendenze sono comprese tra 20-25° sessagesimali rispetto all'orizzontale.

Geotecnica e idrogeologia: i terreni sono rappresentati da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limoso-argillosa, ricoprente i depositi glaciali costituiti da ghiaie e ciottoli in matrice limosa, talvolta prevalente.

La falda acquifera in generale è profonda e non può interferire in alcun modo con eventuali costruzioni che saranno realizzate sull'area. Solo localmente, in particolare in direzione degli impluvi naturali sono possibili piccole venute d'acqua o modeste sorgenti, manifestazione di una falda a carattere temporaneo, che si genera in occasione di eventi meteorici di particolare durata ed intensità.

Le problematiche inerenti il lotto riguardano:

le elevate pendenze, che determinano la necessità di ridurre al minimo gli sbancamenti lungo il versante, evitando la formazione di fronti di scavo estesi e profondi;

la regimazione efficace delle acque superficiali;

Il passaggio del Rio Baraccone, che in questo tratto corre intubato.

Si dovranno inoltre sovradimensionare i muri di contenimento lungo il lato di monte, al fine di contenere le spinte provenienti dal versante posto a monte.

Indicazioni: l'area esaminata presenta alcune limitazioni all'utilizzo legate essenzialmente all'elevata acclività del versante ed al passaggio del Rio Baraccone che in questo tratto corre intubato. L'area pertanto ricade nella classe IIIB2 della CARTA DI SINTESI. Ne consegue che nuove opere o nuove costruzioni dovranno essere precedute da uno specifico studio che individui la compatibilità delle opere in progetto con la situazione di rischio evidenziata e le opere necessarie per la messa in sicurezza e/o minimizzazione del rischio.

Le limitazioni sono essenzialmente connesse all'elevata acclività del versante.

Le caratteristiche dell'area impongono un'indagine geologico-tecnica approfondita con realizzazione di opportune prove in sito per accertare:

- lo spessore della coltre superficiale;
- la compatibilità degli scavi con l'equilibrio idrogeologico del versante mediante la realizzazione di opportune verifiche di stabilità;
- l'eventuale presenza di sorgenti o piccole venute d'acqua;
- le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni;
- la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati;
- il corretto dimensionamento dei muri controterra posti lungo il lato di monte degli edifici, tenendo conto delle spinte provenienti dal versante.

Particolare attenzione andrà inoltre posta nella regimazione delle acque superficiali

AREA Rn.5

Geomorfologia: l'area si colloca lungo un settore ad elevata acclività, posto immediatamente a valle dell'abitato. Le pendenze sono comprese tra 20-25° sessagesimali rispetto all'orizzontale.

Geotecnica e idrogeologia: i terreni sono rappresentati da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limoso-argillosa, ricoprente i depositi glaciali costituiti da ghiaie e ciottoli in matrice limosa, talvolta prevalente.

La falda acquifera in generale è profonda e non può interferire in alcun modo con eventuali costruzioni che saranno realizzate sull'area. Solo localmente, in particolare in direzione

degli impluvi naturali sono possibili piccole venute d'acqua o modeste sorgenti, manifestazione di una falda a carattere temporaneo, che si genera in occasione di eventi meteorici di particolare durata ed intensità.

Le problematiche inerenti il lotto riguardano:

le elevate pendenze, che determinano la necessità di ridurre al minimo gli sbancamenti lungo il versante, evitando la formazione di fronti di scavo estesi e profondi;
la regimazione efficace delle acque superficiali.

Si dovranno inoltre sovradimensionare i muri di contenimento lungo il lato di monte, al fine di contenere le spinte provenienti dal versante posto a monte.

Indicazioni: l'area esaminata presenta alcune limitazioni all'utilizzo legate essenzialmente all'elevata acclività del versante. L'area nella CARTA DI SINTESI ricade nella classe IIIb2 nel settore a valle e in classe IIIa nel settore a monte. Ne consegue che nuove opere o nuove costruzioni dovranno essere limitate solo nel settore ricadente in classe IIIb2 e la realizzazione dovrà essere preceduta da adeguate opere di messa in sicurezza e/o minimizzazione del rischio.

Le limitazioni sono essenzialmente connesse all'elevata acclività del versante.

Le caratteristiche dell'area impongono un'indagine geologico-tecnica approfondita con realizzazione di opportune prove in sito per accertare:

- lo spessore della coltre superficiale;
- la compatibilità degli scavi con l'equilibrio idrogeologico del versante mediante la realizzazione di opportune verifiche di stabilità estese al tratto di versante edificato a monte;
- l'eventuale presenza di sorgenti o piccole venute d'acqua;
- le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni;
- la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati;
- il corretto dimensionamento dei muri controterra posti lungo il lato di monte degli edifici, tenendo conto delle spinte provenienti dal versante.

Particolare attenzione andrà inoltre posta nella regimazione delle acque superficiali

AREE DI COPLETAMENTO

AREA Rc.1

Geomorfologia: l'area è caratterizzata da morfologia complessivamente pianeggiante.

Geotecnica e idrogeologia: i terreni costituenti il sottosuolo sono rappresentati da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limo-argillosa, ricoprente i depositi glaciali costituiti da frammenti litoidi di varia natura e pezzatura immersi in una matrice limosa talvolta prevalente.

Localmente sono presenti alcune sorgenti che indicano la presenza di una falda acquifera poco profonda, soggetta a sensibili escursioni in relazione all'andamento stagionale.

Indicazioni: l'area esaminata presenta alcune limitazioni all'utilizzo di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della CARTA DI SINTESI.

Tra le principali problematiche si segnalano le possibili interferenze con il passaggio della Roggia Magnani, argomento da sviluppare nel corso della specifica relazione geologico-tecnica, che dovrà inoltre comprendere delle prove in sito per accertare:

lo spessore della coltre superficiale;

l'eventuale presenza di sorgenti o piccole venute d'acqua;

le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni;

la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati.

AREA Rc.2

Geomorfologia: l'area è caratterizzata da una moderata pendenza in direzione S. L'originaria morfologia è stata in passato parzialmente modificata, con la realizzazione di un terrazzamento artificiale dove sorge l'edificio esistente che occupa la porzione nord dell'area.

Geotecnica e idrogeologia: i terreni costituenti il sottosuolo sono rappresentati da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limo-argillosa, ricoprente i depositi glaciali costituiti da frammenti litoidi di varia natura e pezzatura immersi in una matrice limosa talvolta prevalente.

Localmente sono presenti alcune sorgenti che indicano la presenza di una falda acquifera poco profonda, soggetta a sensibili escursioni in relazione all'andamento stagionale.

Geotecnica: l'area esaminata presenta alcune limitazioni all'utilizzo di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della CARTA DI SINTESI.

Nel corso dell'indagine geologico-tecnica specifica che dovrà precede la fase progettuale, è necessario effettuare delle prove in sito per accertare:

- lo spessore della coltre superficiale;

- l'eventuale presenza di sorgenti o piccole venute d'acqua;
- le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni; la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati.

Vista la pendenza del versante, nonché la presenza di un edificio posto a monte, si rende necessario limitare al minimo gli sbancamenti, valutando la stabilità dei fronti di scavo e la compatibilità di eventuali locali interrati e/o seminterrati e delle relative rampe di accesso con le caratteristiche dell'area. Particolare attenzione andrà inoltre posta alla regimazione delle acque superficiali.

AREA Rc.3

Geomorfologia: l'area si colloca lungo un settore ad elevata acclività, posto immediatamente a monte dell'abitato. Le pendenze tendono progressivamente ad aumentare in particolare nel settore a monte dell'area in esame con angoli compresi tra 20-25° sessagesimali rispetto all'orizzontale.

Geotecnica e idrogeologia: i terreni sono rappresentati da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limoso-argillosa, ricoprente i depositi glaciali costituiti da ghiaie e ciottoli in matrice limosa, talvolta prevalente.

La falda acquifera in generale è profonda e non può interferire in alcun modo con eventuali costruzioni che saranno realizzate sull'area. Solo localmente, in particolare in direzione degli impluvi naturali sono possibili piccole venute d'acqua o modeste sorgenti, manifestazione di una falda a carattere temporaneo, che si genera in occasione di eventi meteorici di particolare durata ed intensità.

Le problematiche inerenti il lotto riguardano:

le elevate pendenze, che determinano la necessità di ridurre al minimo gli sbancamenti lungo il versante, evitando la formazione di fronti di scavo estesi e profondi;
la regimazione efficace delle acque superficiali;

Si dovranno inoltre sovradimensionare i muri di contenimento lungo il lato di monte, al fine di contenere le spinte provenienti dal versante posto a monte.

Indicazioni: l'area esaminata presenta alcune limitazioni all'utilizzo legate essenzialmente all'elevata acclività del versante in particolare nel tratto a monte. L'area pertanto ricade nella classe IIIB2 della CARTA DI SINTESI. Ne consegue che nuove opere o nuove costruzioni

dovranno essere precedute da uno specifico studio che individui la compatibilità delle opere in progetto con la situazione di rischio evidenziata e le opere necessarie per la messa in sicurezza e/o minimizzazione del rischio.

Le limitazioni sono essenzialmente connesse all'elevata acclività del versante.

Le caratteristiche dell'area impongono un'indagine geologico-tecnica approfondita con realizzazione di opportune prove in sito per accertare:

- lo spessore della coltre superficiale;
- la compatibilità degli scavi con l'equilibrio idrogeologico del versante mediante la realizzazione di opportune verifiche di stabilità con particolare riferimento alla strada comunale presente a monte;
- l'eventuale presenza di sorgenti o piccole venute d'acqua;
- le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni;
- la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati;
- il corretto dimensionamento dei muri controterra posti lungo il lato di monte degli edifici, tenendo conto delle spinte provenienti dal versante.

Particolare attenzione andrà inoltre posta nella regimazione delle acque superficiali

AREE TURISTICO RICETTIVE

AREA Tr1

Geomorfologia: l'area è caratterizzata da un dosso collinare impostato in roccia, che digrada progressivamente in direzione est e sud e comprende una porzione di territorio fino ad una distanza variabile tra i 4 m ed i 50 m di distanza dall'alveo del Rio Massacane. Le pendenze sono generalmente modeste.

Geotecnica e idrogeologia: il sottosuolo è costituito da una coltre eluvio-colluviale, prevalentemente limoso-argillosa, ricoprente il substrato roccioso subaffiorante o talvolta affiorante. Nel settore est dell'appezzamento lo spessore della coltre aumenta, ed il substrato è presumibilmente obliterato da depositi alluvionali. La falda acquifera, si colloca all'interfaccia con il substrato roccioso, o comunque, in particolare lungo il Rio Massacane a debole profondità. Detto livello è soggetto ad escursioni in relazione all'andamento stagionale. Lungo il Rio è inoltre presente una fascia esondabile in occasione di eventi meteorici di particolare intensità.

Indicazioni: l'area in questione è caratterizzata dalla presenza di un substrato roccioso affiorante o subaffiorante, non presenta particolari problemi di natura geologica e idrogeologica. Detto settore ricade nella classe II della CARTA DI SINTESI.

Nel corso dell'indagine geologico-tecnica specifica che dovrà precedere la fase progettuale, è necessario effettuare delle prove in sito per accertare:

- lo spessore della coltre superficiale;
- le eventuali interferenze con il substrato roccioso.

(6) Altre prescrizioni:

- per le recinzioni totalmente a giorno costruite in paletti e rete metallica su cordoli di fondazione di altezza non superiore a 30 cm., le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, sono ridotte a m. 5,00;
- non è ammessa la copertura di corsi d'acqua, che siano principali o minori, mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale su corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche della portata di massima piena. La larghezza dell'opera di attraversamento non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.
- nel caso di rifacimento di tratti incubati, gli alvei devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale prescrizione non sia fattibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili e, dove occorre, transitabili;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite vari riporti;
- nel caso di arginamento di corsi d'acqua e di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi

(7) Inoltre, in generale, e soprattutto in merito alla stabilità dei versanti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Ogni tipo di intervento riguardante il suolo sull'intero territorio comunale deve rispettare la normativa vigente ed in particolare il D.M. 11-03-88 ed ogni sua successiva modifica o integrazione.
- b) In sede esecutiva ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei

condotti fognari dovrà essere subordinato ad indagine relative alla regimazione delle acque piovane ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Dovranno essere accuratamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto d'intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali. Il progetto dovrà dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.

c) Nella progettazione di esecuzione di ogni parte di intervento che riguarda in qualche modo il suolo dovranno essere tenute in debito conto tutte le tipologie di dissesto possibili. In fine le perizie geologiche dovranno dimostrare che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.

E' comunque fatto divieto assoluto di eseguire interventi edificatori in tutte quelle aree definite dalla relazione Geologica, come "aree di frana" o "aree di dissesto" ed in tutte quelle aree in cui si è a conoscenza di avvenuti dissesti.

- (8) In caso di bisogno, è possibile classificare aree di dissesto o aree esondabili, anche se non previste dal Piano, con una semplice Deliberazione Consigliare, senza che ciò costituisca variante al P.G.R. dalla data di esecutività della deliberazione si applicheranno le limitazioni di cui al presente articolo.
- (9) Per gli interventi da attuarsi nelle aree ricadenti nelle fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, si richiamano i disposti dell'art. 6 (fascia A) e art. 7 (fascia B) delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali per quanto riguarda le attività e gli interventi vietati e consentiti in dette fasce.
- (10) Si riporta qui di seguito il cronoprogramma degli interventi proposti, già inserito nella relazione geologica, dove per ogni opera viene descritta la ricaduta urbanistica sulle zone classificate in classe IIIB e pertanto in aree potenzialmente a rischio.

COMUNE DI STRAMBINELLO

SCHEMA RIASSUNTIVO DEGLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE PREVISTI A CARATTERE PUBBLICO CON VALENZA URBANISTICA PER LE PORZIONI DI AREE RICADENTI NELLA CLASSE IIIb

(Recepimento delle indicazioni del SETTORE PREVENZIONE TERRITORIALE DEL RISCHIO GEOLOGICO Prot. N.18504/20.4 del 26/11/02)

AREE IN CLASSE IIIb	INTERVENTI PREVISTI	TEMPI*
Zona concentrico a N di via principale	Canale che derivi le acque di ruscellamento collinare a monte dell'abitato, dirigendole verso ovest, senza attraversare il concentrico	
Zona sud ed ovest concentrico	Realizzazione di muri di contenimento lato monte, onde trattenere eventuale trasporto di materiali, e opere di regimazione delle acque superficiali per evitare erosione concentrata acque	
Zona Castello	Ultimazione e collaudo interventi di messa in sicurezza	Interventi in corso di ultimazione
Ponte Preti Sx Chiusella	Disgaggio alcuni massi instabili e miglioramento forestale lungo il versante che sovrasta l'abitazione	
Ponte preti dx Chiusella	Regimazione acque superficiali e opere di ingegneria naturalistica sul versante che appare in erosione	
Cascina Valia	Regimazione acque superficiali e opere di ingegneria naturalistica sul versante che appare in erosione	

*Qualora non indicata la scadenza temporale, si tratta di interventi attualmente non previsti

CRONOPROGRAMMA

N.B. Ogni progetto dovrà essere corredato da una dichiarazione del progettista riguardo la finalità di ogni singola opera ed agli eventuali risvolti di tipo urbanistico
Il progetto delle opere dovrà contenere l'indicazione delle verifiche da attuare in sede di collaudo e degli interventi di controllo e di manutenzione da effettuare per mantenere efficiente l'opera stessa nel tempo.

Si ricorda di attuare quanto previsto dal comma 7, art. 18 del PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (Del. del Com.Ist. n.1 del 11/5/1999)

Art. 55 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

- (1) Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- (2) Per la creazione degli accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali si richiama l'articolo 28 della L.R. 56/77.

Art. 55 bis – Tutela del territorio

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

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

Art. 56 – Accessi controllati

- (1) Ove sia indicato dal P.R.G.I. o dagli strumenti attuativi, il vincolo di accesso controllato, non possono essere altri accessi veicolari diretti sulla strada di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici.

Art. 57 – (Vincolo ai sensi della L. 1089/1939)

Disposizioni in materia di beni culturali e ambientali (D.leg.vo 29-10-99 n. 490)

(Art. totalmente sostituito con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)

- (1) Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D.L. 29/10/99 n. 490:
 - (già Legge 01/06/19-19 n. 1089), circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
 - (già Legge 1497/1939), ricadenti in aree soggette o assoggettate in futuro a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della Legge 1497/1939, sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 e L.R. n. 20/89 e s.m.i.

Art. 58 – Vincolo ai sensi della L. 1497/1939

(Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette o assoggettate in futuro a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939, sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. numero 616/1977)

Titolo IV – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

Capo IV.1 – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 59 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Reg. Generale

- (1) Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della Permesso di Costruire o dell'autorizzazione;
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della Permesso di Costruire.
- (2) L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.I. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma di attuazione, adottato da Comuni singoli o riuniti in Consorzio.
Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77;
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457; e art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni ;
 - 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata;
 - 5) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche
- (3) Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.I.
- (4) In sede di formazione del Programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.
- (5) In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla

delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

- (6) Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n. 56/77.

Art. 60 – Il Programma di attuazione

- (1) Il Programma di attuazione è adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77, ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della predetta Legge Regionale.
- (2) Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:
 - a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G.I. nell'arco di validità del programma;
 - b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
 - c) la eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.I.
- (3) Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione della Giunta Municipale.
- (4) Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.
- (5) L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.
- (6) Si richiama in particolare il contenuto integrale dell'art. 33 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Art. 61 – Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività

(Art. totalmente sostituito con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente in conformità al Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche)

- (1) A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere allo Sportello Unico dell'Edilizia il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, per la utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzioni degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo 3° comma.
- (2) Per la definizione degli interventi da eseguirsi attraverso l'approvazione di un Permesso di Costruire o attraverso la realizzazione di una Denuncia di Inizio Attività, si rimanda alle prescrizioni dettate dal Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche.

Art. 62 – Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire

- (1) Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 il Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione.
- (2) L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28/1/1977 n. 10.
- (3) In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28/1/1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
- (4) Le opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti in possesso di Permesso di Costruire sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelezioni di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del suolo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

- (5) Nelle aree destinate ad usi extraagricoli, o ad essi assimilabili comprese nel P.P.A. ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree dotate di urbanizzazione primaria di 1° livello o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle stesse, contestualmente alle opere oggetto del Permesso di Costruire. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.
- (6) Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili oggetto di Permesso di Costruire di nuova edificazione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita all'articolo 52, essere allacciabili agli impianti di urbanizzazione primaria di 1° livello esistenti in progetto.

Art. 63 – Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi

- (1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri urbanistici ed edilizi fissati dalle presenti norme e nell'allegato quadro sinottico.
- (2) Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:
 - A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria:
 - a) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - b) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.In tal caso gli indici fondiari quando definiti, determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.
 - B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativi esaurita a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
 - C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera D): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto o di impianto esistente confermato: le quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici di utilizzazione per le superfici relative.
- F) Interventi in aree predestinate al recupero edilizio-produttivo: i particolari valori parametrici relativi sono fissati nell'art. 22.
- G) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.
- H) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- (3) Nei casi in cui vengano prescritti sia indici volumetrici che di superficie, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.
- (4) L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad un determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 64 – Capacità insediativa

- (1) Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica di singoli interventi e/o di ambiti di piani esecutivi, si assume che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediante le seguenti dotazione di volume:
- a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale
(edilizia economica popolare): mc 100/ab
- b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali
(edilizia privata): mc 120/ab

Art. 64 bis – Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria

Distribuzione di carburante

- (1) I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, ed i complessi per la distribuzione e trasformazione dell'energia, come cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di pompaggio e simili, sia di superficie che di sottosuolo, saranno sempre ammissibili in ogni zona di P.R.G. e potranno essere realizzati con la superficie, il volume e l'altezza adeguati alla funzione. Quando tali opere non abbiano carattere provvisorio o comunque temporaneo, dovranno essere realizzate con forma e materiali per quanto possibile in accordo con l'ambiente.
- (2) Quando tali manufatti assumano la caratteristica di veri e propri edifici (con volumi chiusi, sup. coperta, ecc.) essi dovranno rispettare le norme sulle distanze previste dal P.R.G.I. e dalle presenti norme. Qualora invece non abbiano le caratteristiche di fabbricato o siano totalmente interrati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile per quanto riguarda distanze da edifici e confini. La distanza dai confini stradali non sarà inferiore a mt 1,00.
- (3) Sono salve e prevalgono comunque le disposizioni normative eventualmente vigenti per i singoli impianti.
- (4) Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, salvo il N.O. degli Enti interessati (Provincia, Regione, ANAS, ecc.). Uguali modalità saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante che saranno ammessi solo nelle zone agricole e lungo strade statali o provinciali.

Titolo V – NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo V.1 – NORME FINALI

Art. 65 – Deroghe

- (1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente ai volumi edificabili, al rapporto di copertura, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.
- (2) E' altresì ammessa deroga alla destinazione di uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

- (3) I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 66 – Norme in contrasto

- (1) Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivi, o che dia adito a controversie interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.I. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
- (2) Nel caso vengano riscontrati errori materiali o contrasti fra diversi enunciati delle presenti norme o fra queste e gli elaborati grafici e/o tabelle di Piano, e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio, le relative correzioni degli errori materiali nonché gli atti che eliminano i contrasti di cui sopra non costituiscono variante al P.R.G.I. vigente e sono sottoposti alle modalità operative previste al 6° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (3) Qualora vi sia contrasto di lettura fra tavole in scala diversa, prevalgono le prescrizioni delle tavole di maggiore dettaglio. Quando il contrasto non sia riconducibile a fattori grafici collegabili con il minore dettaglio della tavola si ricorrerà alla correzione con la procedura di cui al comma precedente, ove applicabile.

(Artt. totalmente stralciate con la Variante n. 2 /2007 al P.R.G.I. vigente)

Capo V.2 – NORME TRANSITORIE

Art. 67 – Domanda di Permesso di Costruire o autorizzazione

Art. 68 – Requisiti di abitabilità

Art. 69 – Norme transitorie