

**PROVINCIA DI TORINO**  
**COMUNE DI BRUINO**  
**P.R.G.C.**

**VARIANTE PARZIALE N.2**  
**L.R. 41/97 Art.1, punto 7**  
**A seguito delle controdeduzioni alle**  
**osservazioni presentate**

**NORME TECNICHE**  
**DI ATTUAZIONE**

# **COMUNE DI BRUINO**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **TIT. I FINALITÀ E CONTENUTO DEL P.R.G.C.**

##### **ART. 1 FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO**

Il presente piano si adegua alle prescrizioni della L.R. 56/77, secondo quanto disposto dall'art. 19.

A tale scopo il P.R.G.C., mediante i prescritti elaborati, analizza i contenuti di cui all'art.12 della citata Legge; in particolare:

- a) verifica - con riferimento alle categorie omogenee definite dall'art. 2 del D.M. 2/04/1968 n.1444 - le destinazioni ed il livello del territorio, in rapporto ai limiti d'uso ed alle finalità di tutela del suolo prescritti dalla citata L.R. 56/77 fino all'approvazione del piano Territoriale di Coordinamento: e conseguentemente indica i tipi di intervento di cui all'art. 13 della citata Legge previsti per ogni parte del territorio, definendone i relativi parametri ed i caratteri tipologici, in termini di destinazione funzionale propria, ammessa od esclusa, e di densità di popolazione e/o edilizia; le modalità di attuazione ed i vincoli di carattere generale e particolare;
- b) indica le parti del territorio e/o le aliquote di insediamento da disciplinare ed attuare, mediante strumenti esecutivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71 e di cui alla Legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni, e/o altri strumenti atti a garantire il controllo ed il riordino degli insediamenti produttivi di carattere artigianale e commerciale; le quote di abitazioni di carattere economico - popolare in funzione delle reali esigenze locali; la preminenza delle esigenze d'uso a fini sociali del patrimonio insediativo, infrastrutturale e dei servizi del territorio;
- c) verifica ed individua le quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi ed alle attrezzature ed impianti di interesse generale ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444 con riferimento agli standard minimi fissati dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, e la relativa delimitazione e dislocazione, tenuto conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della struttura degli insediamenti di pertinenza e dell'organizzazione della rete di comunicazione e trasporti;
- d) individua le parti del territorio ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso. Dette parti del territorio, possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche.
- e) indica la rete delle principali vie di comunicazione e delle infrastrutture, ne definisce la struttura ai fini dell'organizzazione delle interdipendenze urbanistiche e funzionali fra gli insediamenti sul territorio e precisa le caratteristiche funzionali e geometriche delle sedi stradali, ai fini della determinazione delle discipline di accesso, di cui all'art. 28 della L.R. 5/12/1977 n. 56, e delle fasce ed aree di rispetto e delle relative limitazioni d'uso di cui all'art. 27 della medesima Legge.

##### **ART. 2 ELABORATI DEL P.R.G.C.**

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

a) relazione illustrativa che comprende:

- il testo contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informatori del Piano;
- tavole, tabelle e schemi grafici illustranti i riferimenti gravitazionali e le connessioni funzionali all'orizzonte di piano delle principali categorie di servizi per la corretta interpretazione ed utilizzazione dei criteri informatori di piano contenuti nel testo della relazione.

b) gli allegati tecnici comprendenti:

- le indagini (con relative relazioni) e le rappresentazioni cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche del territorio, (Tav. 2a-2b-2c-2d);
- le indagini e la rappresentazione cartografica della dotazione attuale di infrastrutture primarie, acquedotto, fognature, strade, metano, illuminazione pubblica, (Tav. 3a1-3a2-3a3-3a4-3a5);
- le indagini relative alla dotazione attuale delle opere di urbanizzazione secondaria (Tav. 3b);
- le indagini e le rappresentazioni cartografiche della destinazione d'uso, del numero degli oggetti, dello stato di conservazione e del numero dei piani, degli edifici (Tav. 3C1A-3C1B-3C2A-3C2B);

c) tavole del Piano comprendenti:

- planimetria sintetica in scala 1:25.000 volta ad inquadrare le previsioni di piano nel contesto delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti e dell'assetto principale della viabilità e dei trasporti del territorio metropolitano (tav. 1);
- il Piano Regolatore Generale Comunale in scala 1:5.000, (Tav. 4) e 1:1.500 (Tavv. 5a - 5b) comprendente l'intero territorio comunale, con l'indicazione dell'assetto generale, delle destinazioni d'uso del suolo, delle infrastrutture e dei servizi, dei tipi e modalità di intervento; il Centro Storico (Tav. 6)

d) norme di attuazione contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle categorie di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi ed alla gestione del Piano.

e) la scheda quantitativa dei dati di piano secondo il modello fornito dalla Regione.

Note:

- si precisa che in caso di dubbia interpretazione delle tavole di piano, le indicazioni degli elaborati in scala 1:1.500 prevarranno su quelle degli elaborati in scala 1:5.000;
- le indagini relative alle attività commerciali nei loro vari aspetti, sono state riportate negli elaborati che formano parte integrante del Piano Commerciale, del Piano Ambulantato e del Piano Esercizi Pubblici.

## TIT. II NORME GENERALI

### ART. 3 AMBITI TERRITORIALI

Al fine di assicurare un equilibrato rapporto fra residenze, attività, servizi ed infrastrutture, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 56/77 e dell'art. 17 della L. 765/67, commi 8 e 9, il presente Piano suddivide il territorio comunale in ambiti territoriali. Per ognuno di essi il Piano indica il tipo ed il livello delle opere di urbanizzazione, le connessioni con le altre zone e con i nuclei di servizi eventualmente ubicati fuori dell'ambito stesso, alle quali gli insediamenti in atto e previsti devono essere funzionalmente collegati, al fine di garantire l'accessibilità e la fruibilità di servizi ed infrastrutture, rispettando in particolare gli standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, come specificato nel successivo art.6.

Con la formazione dei Programmi Operativi di cui all'art. 37 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche, l'Amministrazione Comunale provvederà alla verifica degli interventi di urbanizzazione in programma nonché alle interconnessioni con gli interventi edilizi sulla base delle indicazioni contenute nei successivi articoli 4, 5 e 6.

### ART. 4 CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA ED EFFETTIVA

Il Piano, a norma dell'art. 21 della L.R. 56/77, prevede una dotazione complessiva di infrastrutture e servizi, la quale (in base a standard di entità non inferiore a quella di cui al citato art. di Legge) definisce la "capacità insediativa teorica" massima non superabile di ciascuna zona.

Al fine di fissare "i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, effettivamente fruibili" di cui al punto 9 dell'art. 12 L.R.56/77, il Piano definisce poi la "capacità insediativa effettiva" di ciascuna zona, in ciascun momento di attuazione, in relazione alla dotazione di infrastrutture e servizi effettivamente fruibili, da quella zona, in quel momento.

Come dotazione di servizi effettivamente fruibile si intende quella risultante dalla somma:

- delle aree in uso od in proprietà degli Enti preposti all'attuazione e/o gestione di detto servizi, e le cui opere siano già state eseguite in misura adeguata alle esigenze, al momento in cui viene operata la valutazione;
- delle aree di cui sia già stata predisposta l'acquisizione o sulle quali sia già stata programmata l'esecuzione delle opere, nella misura adeguata di cui sopra, da parte degli Enti suddetti, mediante specifici programmi, o mediante strumenti urbanistici esecutivi approvati, di cui all'art. 32 L.R. 56/77.

Data la dotazione complessiva di infrastrutture e servizi esistenti ad un certo momento nel territorio comunale, la capacità insediativa effettiva di una determinata zona, è data dagli insediamenti ammissibili (tenuto conto di quelli già esistenti), in base alle infrastrutture e servizi di cui possono fruire, nel rispetto degli standard e delle connessioni funzionali indicati dal Piano.

### ART. 5 DETERMINAZIONE E VERIFICA DELL'EFFETTIVA CAPACITA' INSEDIATIVA

L'effettiva capacità insediativa di ciascuna zona dipende da:

1. L'esistenza ed agibilità delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti, nonché per la loro miglior connessione con il contesto urbano e con il sistema dei servizi.  
Sono da considerarsi equivalenti, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune, sia l'impegno da parte dei privati interessati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti.  
Tale impegno vale soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi e nei limiti da questi indicati; in carenza di indicazioni, l'impegno suddetto si intende applicabile soltanto alle opere di completamento o di allacciamento alle reti dell'urbanizzazione primaria, strettamente pertinenti all'area di proprietà del proponente.
2. L'esistenza e la fruibilità delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e con gli standard fissati e specificati al successivo art. 6. Ai fini di una valutazione omogenea e sintetica dell'effettiva disponibilità di servizi, essa è misurata in base alla superficie di terreno effettivamente utilizzata o disponibile, per ogni servizio e per ogni zona (sempre tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano).

Tale superficie, divisa per lo standard fissato dal Piano per ciascuna categoria di servizi, definisce gli insediamenti (esistenti ed eventualmente addizionali), servibili da ciascun servizio in ciascuna zona.

Ai fini di una valutazione sintetica del grado di insediabilità di una zona, può essere definita l'effettiva capacità insediativa "complessiva", derivante, per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria, da:

- per gli insediamenti residenziali, in termini di abitanti servibili, dalla dotazione complessiva delle aree per i servizi effettivamente in uso, di cui al punto 1 dell'art. 21 L.R. 56/77, divisa per lo standard complessivo di Piano definito per ogni zona in misura comunque non inferiore a 25 mq/abitante;
- per gli insediamenti produttivi, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui al punto 2 dell'art. 21 L.R. 56/77;
- per gli insediamenti commerciali-direzionali, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui al punto 3 dell'art. 21 L.R. 56/77;

Tenendo altresì conto delle opere di urbanizzazione primaria (ed in particolare del servizio più carente), l'effettiva capacità insediativa "complessiva", può essere definita dal valore minore delle suddette determinazioni.

## ART. 6 STANDARD E CONNESSIONI FUNZIONALI

Il Piano precisa l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, per ciascuna di esse e per ogni categoria di servizio; indica inoltre la relativa superficie in conformità agli standard prescritti dal citato articolo nella seguente misura minima:

1. per gli insediamenti residenziali:	
a) aree per l'istruzione:	7.00 mq/ab
b) aree per attrezzature di interesse comune (religione, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)	3.00 mq/ab
c) aree per gli spazi pubblici a parco, per gioco e sport	12.50 mq/ab
d) parcheggi	<u>2.50 mq/ab</u>
	TOTALE 25.00 mq/ab
2. per gli insediamenti produttivi:	
a) aree per parcheggi	5% della superficie totale
b) aree verdi	10% della superficie totale
c) aree per centri e servizi sociali ed attrezzature integrative	<u>5% della superficie totale</u>
	TOTALE 20% della superficie totale
3. per gli insediamenti commerciali:	
a) aree per parcheggi	50% della sup. lorda di pav.
b) aree verdi, per servizi sociali ed attrezzature integrative	<u>50% della sup. lorda di pav.</u>
	TOTALE 100% della sup. lorda di pav.

Le superfici complessive per ogni categoria di servizio, risultanti in calce alle suddette schede, divise per l'insediamento previsto per ogni ambito territoriale dalle schede medesime, definiscono gli standard di Piano da assumere per la determinazione della capacità insediativa effettiva dell'ambito considerato, di cui al precedente art. 5.

Ai fini della programmazione attuativa, gli standard suddetti dovranno essere verificati considerando, per ciascun servizio e per ciascuna zona, il riferimento o la connessione funzionale indicata dal piano, cioè il collegamento per quel servizio di quella zona, con uno o più nuclei di servizio previsti dal piano: ossia ciascuna zona dovrà essere collegata con il nucleo, o con i nuclei di servizio più vicini, tenendo conto delle infrastrutture e della popolazione servibile da ciascun nucleo.

In sede di attuazione, qualora manchino uno o più nuclei di servizio e fino a che non ci siano le condizioni per la loro utilizzazione, si potranno considerare, per il soddisfacimento degli standard di cui sopra, anche connessioni diverse da quelle indicate dal piano, rispettandone i criteri informativi, ed in particolare assicurando:

- la migliore accessibilità, di ciascuna zona a ciascun servizio;
- la più omogenea e razionale utilizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- la possibilità di successiva realizzazione del sistema previsto dal piano, senza che ciò determini sprechi o diseconomie.

## ART. 6bis BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il rilascio delle concessioni singole e l'approvazione dei piani esecutivi saranno subordinati al verificato rispetto delle norme vigenti in materia di "superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche" con particolare riferimento alla Legge 9/1/89 n. 13.

### TIT III NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

#### ART. 7 GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32 terzo comma della L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della medesima Legge, e quelli indicati dagli artt. 28 e 30 della Legge 457/78.

Il presente Piano - mediante indicazioni normative - definisce gli ambiti nei quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi, potrà essere resa comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- a) qualora indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
- b) qualora la strada di accesso esistente alle aree su cui si intende edificare, non possieda i requisiti, specificati in altra parte delle presenti norme, richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici. In tal caso il P.E.C. dovrà estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra strada la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
- c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.R. 56/77, interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo S.U.E. dovrà estendersi anche a queste ultime;
- d) qualora l'insediamento interessi più aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario.

#### ART. 8 APPLICABILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Nei casi suddetti (art. 7) l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C., sarà determinata dalla Pubblica Amministrazione Comunale, di volta in volta sulla base delle richieste. L'Amministrazione Comunale si riserva (anche mediante ricorso ai disposti di cui all'art. 8 - ultimo comma - della Legge 765/67) la facoltà di chiedere l'estensione ad aree circostanti (o ad altre aree che devono essere collegate a quelle oggetto della richiesta), per i seguenti motivi:

- 1) di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- 2) ai fini dell'organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti esecutivi dovranno in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva capacità insediativa delle relative zone, nel rispetto degli standard descritti all'art. 5, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

#### ART. 9 CONCESSIONI E CONVENZIONI

La concessione per interventi comportanti nuovi insediamenti, o incrementi agli insediamenti esistenti, sia diretti che nel quadro di strumenti urbanistici esecutivi, potrà essere rilasciata solo previa verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa delle zone in cui ricadono nel rispetto degli standard urbanistici.

Per le opere da includere in Programmi pluriennali di attuazione approvati, la verifica di congruenza è fatta in sede di formazione dei Programmi.

Oltre ai casi previsti dalla L.R. 56/77 ed in particolare quelli previsti dagli artt. 43 e 44, sono assoggettate a specifico atto di convenzionamento nei termini stabiliti all'art. 53 L.R. 56/77, gli interventi di recupero di immobili attualmente destinati ad attività produttive terziarie o di servizio nel centro storico, in caso di rilocalizzazione delle stesse in zone esterne.

## ART. 10 MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento che comporti modificazione delle destinazioni d'uso in atto (o quelle già assentite con concessioni od autorizzazioni rilasciate) con o senza modificazioni delle strutture edilizie, è subordinato alla verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa, nei termini di cui al precedente articolo 9.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

A norma dell'art. 10 Legge 10/77, ultimo comma, ogni modificazione delle destinazioni d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza già concessi in base alla Legge citata, nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, è subordinata al versamento di un contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro novanta giorni dalla presentazione.

E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) della L.R. 5/12/77 n. 56, come modificato dall'art. 44 della L.R. 6/12/84 n. 61.

L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

## TIT. IV PRESCRIZIONI OPERATIVE

### ART. 11 CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, il presente Piano classifica le varie parti del territorio secondo le seguenti categorie:

#### 11.1 Categoria A

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante, a preminente destinazione residenziale.

#### 11.2 Categoria B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a preminente destinazione residenziale.

#### 11.3 Categoria C

Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale.

#### 11.4 Categoria D

(definita in cartografia come AI-Z)

Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere industriale.

#### 11.5 Categoria E

Parti del territorio destinate ad usi agricoli.

#### 11.6 Categoria F

Parti del territorio destinate ad insediamenti di interesse pubblico o collettivo, di iniziativa, proprietà e gestione pubblica o privata.

#### 11.7 Categoria G

Parti del territorio destinate ad insediamenti di edilizia economico popolare.

#### 11.8 Categoria AIA-ZA

Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere artigianale.

#### 11.9 Categoria M

Parti del territorio destinate a insediamenti di tipo misto, nelle quali sono ammessi insediamenti residenziali congiuntamente a insediamenti destinati ad attività commerciali o artigianali (purché non rumorose e non inquinanti) o a depositi e magazzini.

### ART. 12 DESTINAZIONI D'USO PROPRIE, AMMESSE, ESCLUSE

In generale potranno essere ammessi nuovi insediamenti ed interventi che riguardino trasformazioni sostanziali di aree e di edifici esistenti, solo a condizione che le destinazioni d'uso previste risultino compatibili e non in contrasto con le caratteristiche dell'immediato contesto ambientale.

Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate, potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

Le destinazioni d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio - fatte salve le più specifiche indicazioni di cui alle norme del Titolo V - sono definite nel modo seguente:

#### a) Le abitazioni

(comprese residenze comunitarie o speciali) costituiscono destinazione propria nelle aree A-B-C.

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

- nelle aree destinate agli insediamenti produttivi artigianali e commerciali, limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia agli impianti.
- nelle aree ad usi agricoli limitatamente a:
  - esigenze di conduzione agricola del fondo.
  - riutilizzo a fini residenziali di eventuali edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole
- nelle aree di categoria -F-, limitatamente alle esigenze abitative del custode o gestore.
- nelle aree di categoria -M-, limitatamente alle unità abitative già esistenti, alle abitazioni dei proprietari o conduttori delle varie attività, alle abitazioni del personale di custodia; gli interventi saranno subordinati a concessione singola.

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi.

b) Le attività agricole

(stalle anche con macelli di capacità limitata - D.L. n. 286 del 18 aprile 1994 -, silos, serre, rimesse agricole, ecc.) costituiscono destinazione propria delle aree -E-.

E' inoltre ammessa la conservazione dell'attività agricola in tutte le aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo e nelle aree per servizi a questi afferenti, nella misura strettamente indispensabile alla conduzione del fondo ivi compreso, quando venga dimostrata l'impossibilità di diversa dislocazione e fino a quando non vengano attuate le trasformazioni specificatamente previste per attuare le destinazioni proprie in tali aree.

Le destinazioni agricole sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

c) Le attività produttive

(industriali, artigianali e complementari) costituiscono destinazione propria delle aree -AI-, -AIA-, e delle aree -Z-, -ZA- individuate dal Piano di Riordino dell'Area Industriale (Del. C.C. n. 51 del 24/9/99).

Esse saranno inoltre ammesse:

- nelle aree -B- limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità degli impianti esistenti, fino a quando non intervenga la trasformazione d'uso dell'area in applicazione dell'art. 53 L.R. 56/77.
- nelle aree -C- limitatamente alle attività artigianali di servizio o comunque non moleste e non inquinanti e di pertinenza alla residenza.
- nelle aree -E- occupate da impianti produttivi, limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità di questi.
- nelle aree -M- limitatamente alle attività già esistenti ed eventuali nuove attività artigiane purchè non inquinanti e non moleste.

Le destinazioni produttive sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

d) Le attività terziarie

Le attività commerciali saranno ammesse nelle varie parti del territorio con le modalità di cui al D.L. 31/3/98 n. 114 e delle deliberazioni regionali in materia.

Le attività finanziarie, direzionali ed amministrative, saranno ammesse esclusivamente nelle aree di tipo A-B-C-M-AI-AIA-Z-ZA- con l'osservanza degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 5/12/77 n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle aree di tipo -F- saranno ammesse esclusivamente attrezzature per esercizi pubblici ed attività ricreative, subordinate esclusivamente alle funzioni proprie di tali aree, secondo quanto illustrato in dettaglio nel successivo art. 13.8.

L'installazione di impianti di distribuzione dei carburanti sarà ammessa in conformità al D.L. 11/2/98 n. 32 sulla "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti".

## ART. 13 TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 il presente Piano articola gli interventi ammissibili per le varie categorie omogenee d'uso del suolo, di cui all'art. 11 delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti definizioni, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni in sede di strumenti urbanistici esecutivi, in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio e microubanistico considerato:

a) 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, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali o l'ampliamento di quelli esistenti, né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

b) Manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole

unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e l'aumento del numero dei locali utili o abitabili, non vengano variate la posizione e la forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali ed orizzontali, il tipo e le pendenze delle coperture.

c) 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'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) Ristrutturazione edilizia

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza aumento delle superfici e dei volumi esistenti.

e) 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.

f) Completamento

gli interventi 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 planivolumetriche degli edifici.

g) Nuovo impianto

gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Le categorie tipologiche di intervento di cui all'art. 11 delle presenti norme, fanno riferimento alla seguente casistica:

13.1 -A-

Aree interessate agli insediamenti urbani che rivestono carattere storico-artistico ed ambientale, individuate nelle planimetrie del presente piano e in modo specifico nella Tav.6 che illustra e regola le varie possibilità di intervento.

L'intera zona A è soggetta alle prescrizioni del "Piano di Recupero del Centro Storico" vigente (Del. C.C. n.15 del 26/2/1998).

Come indicazione generale si può evidenziare in questa sede che gli interventi non dovranno alterare i caratteri ambientali, la trama viaria ed edilizia e tenderanno essenzialmente:

- alla conservazione, al risanamento ed alla valorizzazione degli edifici esistenti, alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità, sia sul suolo pubblico che privato.
- all'attuazione degli interventi nel pieno rispetto delle strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradanti, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica volumetrica o del tipo di copertura.

Gli specifici interventi ammessi nella zona A sono illustrati in dettaglio nella Tav. 6 (adeguata al P.d.R. vigente sopracitato). Contestualmente alla attuazione degli interventi edilizi si dovrà provvedere alla sistemazione delle aree libere attraverso il ripristino delle pavimentazioni originarie ed alla conservazione e manutenzione del verde per giardini, orti o prati.

Per gli edifici di interesse storico-artistico compresi negli elenchi di cui al Titolo I del Decreto Legislativo n. 490 del 29/10/99, il rilascio della concessione o autorizzazione è subordinato all'acquisizione del parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

L'area di centro storico definita cartograficamente come "Parco Pubblico del Castello" assimilabile alle aree di interesse paesistico e ambientale è soggetta ai disposti di cui al punto 3) del 1° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e come tale inedificabile; in detta area dovrà inoltre essere mantenuto l'impianto arboreo e arbustivo esistente.

13.2 -B-

Aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- sono inoltre ammessi ampliamenti degli edifici residenziali necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento degli impianti e dell'edificio, fino ad un massimo pari agli indici fondiari di zona, e nel rispetto del rapporto di copertura di 1/3;

- è consentito il recupero alla destinazione d'uso abitativa di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è consentita la traslazione dei solai per l'adeguamento delle altezze interne dei locali destinati ad abitazione.

Sono altresì consentite lievi modifiche all'altezza degli edifici compresi nei vecchi agglomerati al fine di allineare le quote di imposta del tetto e quelle degli edifici confinanti; tali modifiche, non dovranno comunque mai superare mt. 0.50.

Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione su lotti inedificati e solo parzialmente edificati.

Gli interventi sono subordinati al rilascio della concessione singola.

La densità fondiaria massima raggiungibile su ciascun lotto, edificato o libero, è di mt. 0.80 mc/mq, l'altezza massima consentita è di mt. 7.50 con due piani fuori terra, il rapporto di copertura è 1/3; è ammesso l'uso delle mansarde e dei sottotetti come abitazione purchè abbiano altezza media di mt. 2,70 e purchè la loro cubatura sia considerata nel computo generale dell'edificio.

Nella fascia indicata sulla TAV.4 come IDR "area con permeabilità ridotta", per ogni intervento di nuova edificazione è obbligatoria la presentazione di una specifica indagine geotecnica e geologica che indichi i vari gradi di possibilità edificatoria e le varie opere che si rendessero necessarie per garantire le realizzazioni previste.

Le concessioni saranno subordinate alla presentazione di queste indagini e all'impegno scritto e riportato su progetto di osservare le indicazioni in esse contenute.

### 13.3 -C-

Aree inedificate o solo parzialmente edificate in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza mutamento di volumi ma con aumento delle superfici residenziali utili di calpestio in misura non superiore al 20% della superficie preesistente;
- ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente piano, nei limiti della densità fondiaria complessiva, non superiore a 0.80 mc/mq., ed un'altezza massima di mt. 7.50, con non più di 2 piani f.t.
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti nei limiti della densità fondiaria massime di 0.80 mc/mq ed un'altezza massima di mt. 7.50 con non più di 2 piani f.t.;
- nuove costruzioni con densità fondiaria massima di 0.80 mc/mq ed una altezza massima di mt. 7.50, con due piani f.t..

Per tutti gli interventi, subordinati al rilascio di concessione singola, il rapporto di copertura è 1/3.

Per gli interventi presenti nella zona IDR valgono le norme indicate nel precedente paragrafo 13.2B.

#### 13.3.1 -C\*-

Aree come -C- in cui gli interventi potranno essere attuati solo mediante strumenti urbanistici esecutivi (di cui all'art. 43 della L.R. 56/77) estesi all'intera area, fermi restando i disposti dell'art. 7 delle presenti norme.

Densità fondiaria, rapporti di copertura, altezze e numero dei piani restano inalterati rispetto ai disposti del precedente art. 13.3C.

Per gli interventi presenti nella zona IDR valgono le norme indicate nel paragrafo 13.2B.

### 13.4 -AI-Z-

In tale categoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.4 delle presenti norme, per le aree -Z- gli interventi avverranno esclusivamente secondo quanto indicato nel "Piano di Riordino dell'area industriale" vigente (Del. C.C. n.51 del 24/9/99), che indica anche le aree destinate a servizi.

Sull'area AI esterna alla perimetrazione di tale "Piano di Riordino dell'area industriale" varranno per gli edifici esistenti le seguenti prescrizioni:

- ampliamenti fino alla copertura di 1/2 della superficie del lotto;
- interventi di ristrutturazione urbanistica subordinati a un piano convenzionato di libera iniziativa;
- distanza dai confini = 5 mt.;
- distanza tra i fabbricati = 5 mt.;
- distanza da strada (compreso marciapiede) = 7.50 mt.

Le prescrizioni sopra citate non si applicano alla zona ricadente nella fascia di rispetto del rio Sangonetto per la quale saranno consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché opere di ristrutturazione senza aumento di volume.

### 13.5 -AIA-ZA- AREE ARTIGIANALI

Nelle aree artigianali -ZA- gli interventi si attueranno secondo le indicazioni del "Piano di Riordino dell'area industriale" vigente (Del C.C. n. 51 del 24/9/99).

Nelle aree artigianali -AIA- già esistenti e situate al di fuori della specifica zona inserita nel Piano di Riordino succitato, sono ammessi interventi, in concessione singola, di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria con

possibilità di ampliamento, fino al 20% della superficie esistente, limitatamente ad esigenze igieniche, di sicurezza e di funzionalità degli impianti e nel rispetto del rapporto di copertura di 1/2.

I fabbricati delle aree succitate non dovranno superare l'altezza massima di mt. 6.50 misurata sottocatena o all'intradosso dell'ultima soletta di copertura.

Saranno consentite costruzioni per gli uffici e per gli alloggi dei custodi o proprietari seguendo, sia per le aree -AIA- che per le aree -AZ-, le indicazioni del Piano di Riordino succitato.

### 13.6 -M-M1-M2- AREE MISTE

Nelle zone M, in tutto o in parte già compromesse, sono ammessi interventi, subordinati a concessione singola, di ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono altresì ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% della cubatura o della superficie utile esistente purché non eccedenti il limite occupato di densità fondiaria di 0.80 mc/mq. Sono altresì ammessi nei lotti liberi interventi come in M1.

Nelle zone M1 e M2 sono ammessi interventi sui lotti liberi mediante concessione subordinata alla stipula di una convenzione fra i privati ed il comune che disciplini l'individuazione, le modalità di attuazione, la monetizzazione delle aree a servizi e la dismissione delle strade individuate dal P.R.G.C., con l'osservanza dei seguenti parametri:

- a) zone M1 - destinate a insediamenti per residenze, attività artigianali (purché non rumorose e non inquinanti), depositi e magazzini:
- superficie coperta pari a 1/2 della superficie fondiaria;
  - altezza sottocatena mt. 6.00;
  - altezza (per le abitazioni) mt. 7.50 con max 2 piani f.t.;
  - densità fondiaria (per le abitazioni) 0.60 mc/mq;
- b) zone M2 - destinazione a insediamenti per residenze e attività commerciali:
- superficie coperta pari a 1/2 della superficie fondiaria;
  - altezza massima (per locali commerciali e abitazioni) mt. 7.50;
  - densità fondiaria complessiva 0.60 mc/mq.

### 13.7 -E- AREE AGRICOLE

In tale categoria omogenea d'uso di cui all'art. 11.5 delle presenti norme, esistono numerosi annucleamenti rurali di varia tipologia e consistenza.

In tali annucleamenti rurali saranno ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti;
- ampliamento attraverso il recupero a fini abitativi di volumi tecnici agricoli esistenti, porticati, travate e fienili nell'ambito della sagoma massima dell'edificio, nei rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal Regolamento dell'igiene, e nei limiti di una densità fondiaria di 0.20 mc/mq di superficie del lotto interessato di proprietà; altezze, forme e materiali degli edifici, dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi; l'altezza massima non dovrà superare i mt. 7.50 con non più di due piani f.t., fatte salve eventuali esigenze di ricorrenze di profili.

Sugli edifici residenziali ubicati in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono inoltre ammessi:

- modesti ampliamenti (una tantum) necessari al miglioramento funzionale degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale dell'edificio, non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore ai 200 mc. (con un minimo di 25 mc. anche se eccedente il 20% ammesso).
- interventi per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture inerenti all'attività agricola, nonché interventi per le abitazioni rurali che rispettino i seguenti limiti di densità fondiaria, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (a norma dell'art. 25 L.R. 56/77).

terreni a colture protette in serre fisse	0.06 mc/mq
terreni a colture orticole e floricole spec.	0.05 mc/mq
terreni a colture legnose specializzate	0.03 mc/mq
terreni a seminativo e a prato permanente	0.02 mc/mq
terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (non più di 5ha. per azienda)	0.01 mc/mq
terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente (max 500 mc.) di aziende silvo-pastorali	0.001 mc/mq

Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti ed al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purché esistenti sul territorio di Bruino o su territori di Comuni limitrofi, ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per aziende che eventualmente insistano su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11 e 12 dell'art. 25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Per quanto non è stato richiamato valgono le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 56/77. Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Sugli edifici esistenti destinati all'allevamento intensivo di animali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia, ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti e all'aumento della produzione.

Il rapporto di copertura massimo consentito è pari ad 1/10 della superficie fondiaria del lotto di proprietà.

La distanza minima di questi allevamenti dalle aree urbanizzate deve essere di mt. 100.

Contestualmente all'attuazione degli interventi si dovrà provvedere alla sistemazione dell'area attraverso la piantumazione con alberi di alto fusto, alla messa in opera di impianti di depurazione delle acque reflue, alla realizzazione di idonee strutture destinate alla raccolta degli escrementi e dei rifiuti, a garantire con documentazione ufficiale o con specifici impianti la potabilità delle acque ad uso domestico.

### 13.8 -F-

Queste aree non sono aree destinate ai servizi pubblici (art. 22 L.R. 56/77) ma aree destinate ad insediamenti di interesse pubblico o collettivo, di iniziativa, proprietà e gestione pubblica o privata.

In tale categoria di aree, di norma ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con la funzione assegnata e potrà essere attuato esclusivamente in stretta coerenza con lo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera zona.

Oltre alle specifiche indicazioni dello S.U.E. in tali aree saranno di massima ammessi:

#### Area -F1- Sangone

- sistemazione dell'intera area a verde con la sola possibilità di realizzare alcune attrezzature ricreative (aree per giochi, piazzole di sosta e di pic-nic attrezzate, percorsi ginnici, piste ciclabili);
- attrezzature sportive connesse al corso d'acqua.

In quest'area è fatto divieto assoluto di nuove costruzioni e di opere di urbanizzazione eccedenti la semplice sistemazione del sito a verde o ad attrezzature sportive connesse al corso d'acqua secondo i disposti dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i..

#### Area -F2- Cerrina

Sull'area aeroportuale (attualmente non più in uso) saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli edifici esistenti per i quali sono ammesse destinazioni di uso turistico-ricreative-sportive; l'intera area sarà sistemata a verde attrezzata ricreativo-sportivo.

Gli interventi dovranno essere attuati con S.U.E. esteso all'intera area.

Non sarà comunque ammesso alcun tipo di opera per la realizzazione della quale occorrono movimenti di terra consistenti e variazioni importanti dello stato dei luoghi.

### 13.9 -G-

Area sulla quale è in corso di attuazione il P.E.E.P. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 50 - 30431 del 13/12/83, pubblicata sul B.U.R. n. 3 del 10/1/84.

#### 13.10 - Area turistico-alberghiera -

Area destinata ad attrezzature turistico-ricettive nella quale gli interventi, a carattere unitario, sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area, con una densità fondiaria massima di 0.50 mc/mq non superiore a 3 p. f.t. e con rapporto di copertura di 2/3.

Anche per quest'area sarà obbligatorio reperire, in fase di S.U.E. le aree a servizio ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### 13.11 - Aree per attrezzature sanitarie -

Aree già in parte edificate sulle quali sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia;
- interventi di ampliamento necessari al miglioramento degli impianti, al miglioramento funzionale del complesso e comunque sempre destinati a locali di degenza e alle relative attrezzature.

Gli ampliamenti consentiti non possono comunque essere superiori al 25% della cubatura esistente con altezze non superiori a quelle attuali.

#### 13.12 - Aree per servizi-

In tali aree saranno ammessi gli interventi necessari al funzionamento od alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal piano.

In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi potranno subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

Gli interventi strutturali in tali aree, di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza e saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza di cui in altra parte delle presenti norme.

Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. In tal caso mediante apposite convenzioni, il Comune potrà disporre che aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato.

Tra le varie aree per servizi è stata identificata un'area definita "Area sportiva"; in tale area, costituente un ampliamento dell'attuale complesso sportivo, sarà realizzata un'ampia zona verde all'intorno della quale saranno ammesse esclusivamente attrezzature e impianti per lo sport con relativi parcheggi. Le strutture edilizie destinate agli impianti sportivi, con i relativi servizi, non dovranno superare l'altezza di mt. 10.00, con un rapporto di copertura non superiore ad 1/20 della superficie fondiaria

Inoltre potranno essere realizzate, esclusivamente sul lato N-E dell'area piccole costruzioni (depositi, chioschi, tribunette, servizi igienici) al servizio di attrezzature all'aperto (quali percorsi ginnici, aree o corsie di allenamento o riscaldamento); l'entità di tali costruzioni, da valutarsi caso per caso, dovrà essere effettivamente contenuta (H max 3.00 mt. e sup. max 50 mq.).

Nell'area sono ammesse anche attività di protezione civile, con la possibilità di realizzare ricoveri per automezzi.

Per quanto riguarda l'area a Servizi Speciali si rimanda all'art. 13.4 e al "Piano di Riordino dell'area industriale" vigente (Del. C.C. n. 51 del 24/9/99).

### ART. 14 PARAMETRI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI: DEFINIZIONI

#### 14.1 - Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili misurata in metri quadrati (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte e/o previste.

Fanno parte della superficie fondiaria:

- la rete delle strade carrabili e pedonabili, non dismesse in uso pubblico od aventi tale destinazione nel P.R.G.C. o nei relativi strumenti esecutivi, e destinate al servizio esclusivo dell'edificio o del complesso degli edifici considerati e dei relativi parcheggi;
- gli spazi liberi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
- gli spazi destinati alla formazione dei distacchi regolamentari degli edifici tra di loro, ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.

#### 14.2 - Superficie territoriale (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), comprendente:

- le superfici fondiarie relative ai vari tipi di insediamenti;
- le superfici destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi come definiti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed afferenti agli insediamenti di cui sopra;
- le superfici destinate alle sedi viarie, carrabili e pedonabili, escluse quelle considerate ai fini della determinazione della superficie fondiaria, e che connettono, dal punto di vista funzionale ed organizzativo, gli insediamenti dei vari tipi ai servizi loro afferenti ed al territorio;
- le altre superfici eventuali destinate ad opere di urbanizzazione primaria secondaria o indotta, come definite dall'art. 51, della Legge Regionale n. 56 del 5/12/77 e s.m.i..

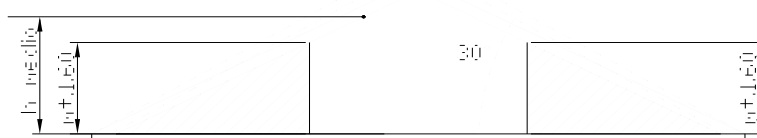
#### 14.3 - Volume della costruzione (V)

Si intende come volume, quello dei solidi edificati a qualunque uso destinati - sorgenti sulla superficie fondiaria di competenza, misurato a partire dalla quota 0.00 (determinata a cm. 40 sopra il piano strada per tutto il territorio comunale ad eccezione di quelle zone, evidenziate sulla tav. 4/b del Piano e nell'elaborato 2C del geologo, in

cui la falda acquifera è superficiale, e per le quali la quota 0.00 è determinata a cm. 110 sopra il piano strada) fino all'intradosso dei solai di copertura dei locali utilizzabili più elevati.

Nel computo verranno esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche, quelle delle rientranze e delle logge incassate (intendono come tali quelle delimitate su almeno tre lati dalle pareti dell'edificio), dei porticati aperti e dei vani scala comuni a due o più unità immobiliari.

I sottotetti a falde inclinate devono essere compresi nel computo del volume della costruzione, quando possa esservi inserito un diedro con altezza media uguale o superiore a mt. 2.40 (calcolata dal piano di calpestio del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, sino all'intradosso del solaio inclinato della falda di copertura, senza tener conto di eventuali interposizioni di solette intermedie tra tali solai principali); in questo caso sono esclusi dal computo unicamente gli spazi con altezza inferiore a mt. 1.60, indipendentemente dall'eventuale suddivisione di muri interni.



#### 14.4 - Altezza degli edifici (H)

Si intende come altezza degli edifici la differenza tra la quota 0.00 - in conformità a quanto descritto nel precedente paragrafo n.3 - e la quota dell'intradosso del solaio piano posto sopra i locali utilizzabili più elevati, o della gronda o dei cornicioni, se più alti. L'altezza come sopra definita, non potrà in alcun punto del perimetro dell'edificio, superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti norme e dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Oltre alla massima altezza consentita è ammessa solo la costruzione delle coperture e di eventuali volumi tecnici. Le coperture dovranno essere comprese nelle inclinate di 30° impostate, all'altezza consentita, con aggetto massimo di mt. 1.00 dal filo di fabbricazione.

#### 14.5 - Superficie coperta (Sc)

Si intende come superficie coperta dagli edifici, la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le parti considerate al fine del computo del volume, ossia di tutte le parti chiuse; sono conteggiati inoltre i porticati, le logge aperte e coperte, tettoie, vani scala, box fuori terra o parzialmente interrati di cui al successivo art. 17, ed altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1.50 m dal filo di fabbricazione.

#### 14.6 - Superficie utile lorda degli edifici (Sul)

Si intende come superficie utile lorda del solaio sviluppato degli edifici, la sommatoria:

- delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, entro e fuori terra, a qualunque uso destinati, ivi comprese le autorimesse interrate eccedenti gli standard di cui al successivo art. 15;
- delle superfici delle murature che delimitano detti locali;
- delle superfici dei collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori);
- delle superfici di logge, porticati, terrazzi coperti.

#### 14.7 - Densità fondiaria

Ai fini delle caratteristiche edificatorie, vengono di volta in volta utilizzate le seguenti definizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (If);
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf);
- rapporto di copertura (Rc).

Si intende come INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA il rapporto espresso in mc/mq fra il volume dell'edificio o del complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA il rapporto, espresso in mq/mq, tra la superficie utile lorda di solaio sviluppata dell'edificio o del complesso di edifici considerati, e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come RAPPORTO DI COPERTURA il rapporto, espresso mediante valore numerico percentuale, tra la superficie coperta dell'edificio o del complesso di edifici considerati, e la superficie fondiaria di pertinenza.

#### 14.8 - Densità territoriale

Si intende come DENSITA' TERRITORIALE DI POPOLAZIONE il rapporto, espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), fra il numero degli abitanti insediati e/o insediabili in una determinata zona del territorio, e la superficie territoriale della zona stessa.

Si intende come INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It), il rapporto, espresso in mc/mq o mq/mq, fra il volume o la superficie lorda di solaio sviluppata dagli edifici costruiti o costruibili in una determinata zona del territorio, (esclusi gli edifici pubblici o riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68), e la superficie territoriale della zona medesima.

#### 14.9 - Passaggio dai parametri di volume e superficie agli abitanti o posti di lavoro

Il passaggio dalla densità di popolazione a quella edilizia, avverrà assegnando, salvo diversa valutazione, ad ogni abitante un volume edilizio di 90 mc. ovvero una superficie di solaio lorda sviluppata di mq. 30.

Per le aree destinate ad attività produttiva, il passaggio dalla densità edilizia ai posti di lavoro teoricamente insediabili, avverrà attribuendo una sup. coperta per ogni posto di lavoro, come definito dalle tabelle regionali.

### ART. 15 VINCOLI DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI LA FORMA E LA DISLOCAZIONE DEGLI EDIFICI

#### 15.1 - Distanze

Le distanze minime degli edifici dai confini sono riportate nella tabella riepilogativa delle presenti Norme. Valgono comunque i disposti dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, con la precisazione che non si intenderanno come pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente aperture di bagni, wc, disimpegno, ripostigli, vani scala ed autorimesse.

Nelle zone residenziali B e C è ammessa la fabbricazione su confine od a cavalcioni od a una distanza inferiore a mt. 5.00, purché:

- 1) sia stipulato atto notarile di vincolo unilaterale;
- 2) per costruzioni isolate il corpo di fabbrica risultante dall'abbinamento di due o più costruzioni non superi i 32.00 mt.

La distanza tra le fronti di due fabbricati o fra fronti opposte nel caso di fabbricazione su cortili, dovrà soddisfare alla formula  $D = H$ , intendendosi per H la fronte del fabbricato più alto e non dovrà mai essere inferiore a mt 10.00; qualora le due pareti degli edifici confrontanti non siano finestrate è ammessa una distanza minima non inferiore a mt. 8.00.

Nelle zone industriali valgono i distacchi dai confini prescritti nel relativo articolo.

Devono essere rispettate, inoltre, nell'edificazione, le seguenti minime distanze:

- |   |           |
|---|-----------|
| a) dal ciglio dei canali esistenti  | mt. 10.00 |
| b) dalla sede di ferrovie   | mt. 20.00 |
| c) dal ciglio di manufatti, stradali o ferroviari (cavalcavia, sottopassaggi, ecc.) | mt. 15.00 |
| d) da muri di sostegno  | mt. 3.00  |

#### 15.2 - Utilizzazione della superficie fondiaria

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza, dovranno essere riservate:

- a) in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art. 18 della Legge 765/67 così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89, con la precisazione che per il calcolo dei volumi dei capannoni e degli edifici ad un solo piano f.t. destinati ad attività produttive, e per i fini di cui al presente paragrafo, si assumerà un'altezza convenzionale di mt. 6.00 ove l'altezza effettiva superi tale limite;
- b)

- c) nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con piantumazioni, nella misura minima di mq. 20.00 ogni 100 mc. di volume edificato f.t., con un minimo fisso di mq. 150 e dimensione trasversale minima di mt. 5.00;
- d) nelle aree destinate ad insediamenti produttivi (al di fuori del confine del "Piano di Riordino dell'area industriale" vigente), superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con piantumazione di alto fusto, nella misura minima di mq.10 ogni 50 mq. di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e con dimensione trasversale minima di mt. 5.00. Ogni 100 mq di tale verde è richiesto l'impianto di tre alberi di alto fusto di essenza pregiata.

Le aree di cui al punto a) dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso.

Tali aree dovranno consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse dovranno di norma essere ricavate in aggiunta alle aree od ai locali destinati al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse singole chiuse o simili).

La posizione e le dimensioni delle aree verdi, dovranno essere precisate nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili, non debbano distare più di mt. 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.

#### ART. 16 PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO ED IN ALTRI AMBITI PARTICOLARI

Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti le preesistenze di interesse storico, artistico, ambientale o documentario, o comunque emergenti dalla lettura fisiologicamente guidata dalla preesistenza, dovranno in primo luogo curarne il restauro conservativo, con il ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, evitando ogni intervento falsificante o puramente imitativo.

A tale scopo i progetti di intervento, dovranno essere corredati da un'esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento e dal suo intorno ambientale mediante:

- rilievi accurati in scala non inferiore a 1:100, planimetrici ed altimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne, delle strutture verticali ed orizzontali, del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli ambienti;
- sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
- documentazione fotografica, esterna ed interna, volta anche a rappresentare l'intorno ambientale.

Sarà in facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra, come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di Legge.

Gli elaborati di progetto, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni o schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali di questi, da conservare;
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili.

Nell'ambito della zona A (rif. Art. 13.1A - Vecchio Centro) il Vigente Piano di Recupero individua le prescrizioni operative per gli interventi e la documentazione richiesta a corredo di ogni progetto.

#### ART. 17 INTERVENTI EDILIZI MINORI

Rientrano nell'ambito degli interventi edilizi minori quelle opere e costruzioni che risultano di pertinenza e al servizio di edifici preesistenti o costruendi e che vengono destinati a deposito e ricovero di materiali, attrezzi,

automezzi, ecc. e sono ammessi in tutte le aree di P.R.G.C. (escluso il centro storico) e nei lotti già edificati ricadenti in area a destinazione agricola.

Tali costruzioni non potranno occupare una superficie coperta superiore al 10% del lotto di proprietà, al netto delle costruzioni principali e al lordo di altri manufatti dello stesso tipo e destinazione e in ogni caso, non potranno essere superiori a mq. 35.00.

In tutto il territorio comunale, le costruzioni fuori terra non potranno avere altezza superiore a mt. 2.50, misurata dal piano strada all'intradosso del solaio di copertura o all'imposta del tetto; in tal caso le cubature e le superfici verranno conteggiate a tutti gli effetti.

In tutto il territorio comunale, l'altezza massima delle costruzioni parzialmente interrato non potrà superare i mt. 1.50, misurati dal piano strada al punto più alto della costruzione stessa; questo tipo di costruzione non verrà conteggiato agli effetti della cubatura e delle distanze.

Esse potranno essere ammesse a confine purché sussista atto consensuale scritto da parte del confinante o confinanti.

Tali opere e costruzioni debbono essere eseguite con materiali e tecniche confacenti al decoro dell'ambiente circostante e non devono presentare caratteristiche di precarietà e provvisorietà.

Resta ammessa inoltre, la realizzazione di locali completamente interrati con l'estradosso della copertura complanare al livello marciapiedi (o al pavimento del piano terreno), con superficie lorda massima tale da consentire il rispetto delle quantità minime di area a verde, come prescritto al precedente art. 15.

Se l'estradosso delle suddette costruzioni viene ricoperto, per uno spessore minimo di metri 0.30, con terreno vegetale sistemato a verde non si fa luogo a particolari limitazioni purché siano evitati danni a infiltrazioni nei fondi finitimi. La quota della sistemazione definitiva del terreno non dovrà superare quella naturale del terreno preesistente all'intervento, o quella della sistemazione approvata in progetto del fabbricato principale.

Le opere e le costruzioni di cui al presente articolo che non vengano computate ai fini del calcolo delle volumetrie, non possono tassativamente essere destinate all'abitazione, ad attività ad essa assimilabili o comunque, ad attività tali da escludere il rapporto di pertinenza con il fabbricato principale.

Rientrano nella fattispecie del presente articolo, anche le tettoie aperte, le quali dovranno rispettare in maniera analoga e simile il rapporto di copertura e/o di ingombro del verde privato. Per quanto concerne la distanza prevista per tali manufatti sussiste analoga possibilità di erezione su confine a patto che venga sottoscritto atto consensuale da parte del confinante o confinanti.

Per le costruzioni parzialmente interrate, allorché non intervenga accordo con il confinante, come richiesto nei commi precedenti, dovrà essere osservata la distanza minima dal confine non inferiore all'altezza del manufatto stesso.

Per quanto concerne, invece, le costruzioni e le tettoie di altezza compresa tra mt. 1.50 e 2.50, allorché non intervenga accordo con il confinante, si dovrà osservare la distanza minima di mt. 5.00 dal confine e dal fabbricato pertinenziale.

## ART. 18 STRADE, FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le planimetrie del presente Piano illustranti l'assetto della viabilità nel territorio Comunale, riportano:

- i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato (aree di categoria "E") o delle zone di insediamento previste dal piano, e per ciascuna di esse precisano la larghezza della sede stradale in conformità all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n. 1404 ed ai fini della determinazione delle fasce di rispetto di profondità minima conforme a quanto prescritto dagli artt. 4-5 di tale D.M.;
- i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal Piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria "A-B-C-D (AI)" (come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) e per ciascuna di esse precisano la larghezza della sede stradale per i fini di cui all'art. 9, secondo capoverso, del decreto suddetto.

Nel caso di strade esistenti per le quali le planimetrie di cui sopra non riportino la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alla sezione ed ai cigli della sede esistente, come definiti in base agli artt. 2 e 4, (ultimo comma) del D.M. 1/4/1968 n.1404, dall'art. 9 (terzultimo comma) del D.M. 2/4/1968 n.1444.

Nel caso delle strade previste, i tracciati indicati dalle planimetrie del presente Piano, sono definiti solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto, mentre, per quanto riguarda l'esecuzione delle sedi stradali, potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione delle strade stesse.

Dette variazioni, tuttavia, dovranno essere contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate.

Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto dovrà essere misurata dal ciglio effettivo di detta sede.

In tutte le zone, ad eccezione di quelle di tipo A e salvo casi particolari oggetto di norme specifiche, le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada devono essere i seguenti:

- metri 5.00 per strade di larghezza inferiore o uguale a mt. 7.00;
- metri 7.50 per strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e mt. 15.00;
- metri 10.00 per strade di larghezza superiore a mt. 15.00.

Nelle aree di espansione la distanza degli edifici dal ciglio stradale deve essere di mt. 10.00 (riducibili a mt. 6.00 in casi di particolari condizioni di impianto urbanistico) a norma dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Gli arretramenti previsti dal presente articolo, non comportano l'obbligo dell'allineamento dei fabbricati sulla linea di arretramento, ma solo l'osservanza della dimensione minima assegnata.

Ad integrazione di quanto contenuto nei DD.MM. 1/4/1968 n. 1404 e 2/4/1968 n. 1444 e/o indicato nelle planimetrie del presente piano si aggiunge quanto segue:

- Strade non classificate

Tutte le strade esistenti o previste dal presente Piano all'esterno del centro abitato, delle aree di insediamento, e situate quindi nelle aree di categoria "E" e non comprese nella classificazione di cui all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n. 1404 ai fini della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono equiparate alle strade di categoria "D" del citato articolo.

- Strade comprese in aree di categoria D

Le prescrizioni di cui all'art. 9, secondo capoverso, del D.M. 2/4/1968 n. 1444, concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono estese alle aree di categoria "D" come definite all'art. 2 dello stesso D.M..

- Strade pedonali

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale, la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt. 5.00.

- Strade a fondo cieco

Per tutte le strade a fondo cieco, a servizio dei singoli edifici o insediamenti, gli arretramenti saranno conseguenti all'applicazione delle norme di confrontanza di cui al vigente Regolamento Edilizio e dei disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Per definizione si intenderanno "Strade a fondo cieco" solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che, al suo interno, possa essere inscritto, al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a mt. 15.00, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

- Strade al servizio di P.P. o P.d.L.

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, saranno ammessi arretramenti anche inferiori a quelli precedentemente specificati purché la distanza tra edifici confrontanti non sia inferiore a mt. 18.00.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tuttavia, di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al comma 2 dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C. e dal P.U.T..

- Sezioni stradali

Tutte le strade pubbliche e private che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

Di norma la sezione minima-massima, ove non precisata dalle cartografie di Piano, e le caratteristiche delle sedi stradali, saranno così determinate:

- ml. da 2.00 a 4.00 per strade pedonali e ciclopedonali; protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate ed illuminate;
- ml. da 6.00 a 9.00 oltre a marciapiedi di cm. 150 per strade veicolari in aree "A-B-C-E" al servizio di insediamenti da 2 a 30 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate ed illuminate, con piazzole di

- sosta e di manovra; per insediamenti fino a 2 famiglie è ammessa una larghezza di m. 4, ma solo se trattasi di accesso privato non aperto a pubblico transito;
- ml. da 9.00 a 12.00, oltre i marciapiedi di cm. 150 per strade veicolari in aree "A-B-C-E" al servizio di complessi insediativi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate; raggi di curvatura minimi di ml. 7.00;
  - ml. da 10.00 a 15.00, oltre i marciapiedi di cm. 150 per strade veicolari in aree "AI" -Z- e "AIA" e -ZA- destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate; raggio di curvatura minimo di ml. 10.00.

Le strade che non rispettino le caratteristiche sopra stabilite, non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.

In sede di concessione od autorizzazione edificatoria, il Comune, per argomentate esigenze di traffico, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni, fino ai massimi delle varie categorie di sezione ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.

#### ART. 19 UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

Sulle aree destinate alla formazione delle sedi stradali in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, è fatto assoluto divieto di edificare qualsiasi manufatto.

Le fasce di rispetto potranno essere utilizzate dai proprietari, sempre a titolo precario per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini della Legge 765/77 e conteggiati invece, in sede di P.P. o P.d.L., ai fini dell'art. 3 comma d) del D. M. 2/4/1968 n. 1444;
- formazione di verde privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione in altro punto delle presenti norme;
- impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- superficie attrezzata per il gioco e la sosta al coperto;
- chioschi e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- ampliamenti di volumi di edifici residenziali e non, esistenti nelle fasce di rispetto, per sistemazioni igieniche, a condizione che detti ampliamenti vengano effettuati sul lato opposto a quello della strada e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, la densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli del presente Piano.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra, potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione, non potranno essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni od a distanza inferiore a ml. 5.00 dal ciglio stradale.

Le recinzioni sono ammesse sulle fasce di rispetto anche non a titolo precario.

#### ART. 20 ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO, SPONDE DEL TORRENTE, CANALI

Per tutte le altre fasce e zone di rispetto, anche non indicate dal presente Piano, ma previste da prescrizioni di Legge, varranno i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27 della L.R. 56/77 e delle prescrizioni di cui all'art. 13 delle presenti norme, corrispondenti ai tipi di aree ricadenti nei vincoli di cui al presente titolo.

Le fasce di rispetto attorno alle opere di presa dell'acquedotto (pozzi) avranno un'estensione di raggio non inferiore a mt. 200 rispetto al punto di captazione come indicato dall'art. 6 del D.P.R. 236/88. Il pozzo ubicato in Via Rivoli ha fascia di rispetto ridotta a mt. 150 (D.G.R. n.136 19458/92).

Come già anticipato nella relazione geologica (All. A I parte) il Comune potrà ridurre tali fasce sulla base di specifiche e successive relazioni geologico-tecniche, qualora non sussista comprovato rischio della risorsa da tutelare.

In queste fasce oltre a quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 56/77 varranno le limitazioni imposte dal citato art. 6 del D.P.R. 236/88.

Le fasce di rispetto dei cimiteri hanno le seguenti profondità:

- cimitero esistente, ridotta a mt. 50 (in base ai Provvedimenti Autorizzativi della Regione Piemonte, Assessorato Sanità, determinazione prat. n. 1601 del 15/12//92);
- cimitero in progetto, mt. 150.

Le eventuali riduzioni delle suddette fasce potranno essere adottate soltanto a seguito di specifiche autorizzazioni concesse dalle Autorità competenti in materia.

Per il torrente Sangone è stabilita una fascia di rispetto di mt. 25 in quanto la sponda interessata il Comune di Bruino è interamente arginata (comma C, art. 29 L.R. 56/77).

Per il Rio Sangonetto la fascia è di mt. 100, ad eccezione del tratto corrispondente agli insediamenti esistenti per il quale si è stabilita una fascia di mt. 5.00 (regione "La Quercia") in adeguamento a quanto predisposto dal PRG dal Comune di Piovasco nella zona confinante, ed una fascia da 20 a 40 mt. (per la zona prospiciente l'area AI), come riportata sulle tavole 4 e 5B.

Per le sponde di torrenti e canali, nelle relative fasce di rispetto, varranno i vincoli d'uso imposti dall'art. 29 della L.R. 56/77.

In particolare le attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua di cui al terzo comma del citato art. 29 di Legge, saranno consentite solo nelle parti delle fasce di rispetto in oggetto ricadenti in aree di categoria F e nel quadro delle rispettive caratteristiche d'uso e dei relativi programmi e strumenti attuativi.

Su tutti gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia.

#### ART. 21 ZONA "IDR" (AREA CON PERMEABILITA' RIDOTTA E SOGGETTA AD INNALZAMENTO DELLA FALDA SUPERFICIALE)

In questa zona l'edificazione è subordinata a quanto previsto negli artt. 13.2.B, 13.3.C e 13.3.1.C\*.

Le stesse norme (rigorosa analisi geotecnica e geologica dell'area interessata) valgono anche per ogni altro tipo di intervento non solo strutturale ma anche a livello di infrastrutture pubbliche che prevedano opere interessanti anche indirettamente il sottosuolo.

Inoltre in ottemperanza a quanto previsto dall'indagine geologica allegata al PRG, il Comune dovrà predisporre un progetto che preveda opportuni interventi di drenaggio e di bonifica zonale secondo le indicazioni di massima contenute nella indagine citata (IV parte pagg 5-6).

In tale zona è fatto divieto assoluto di eseguire consistenti movimenti di terra che alterino negativamente la morfologia delle aree.

## TIT. V NORME TRANSITORIE E FINALI

### ART. 22 DEROGHE

Gli edifici ed impianti di modesta entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, possono essere realizzati, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del presente Piano, in tutte le parti del territorio, con esclusione delle aree di categoria "A" e nel rispetto dei vincoli di cui agli artt. 17-18 delle presenti norme.

Nelle aree di categoria "A" ed in tutti gli altri casi, gli edifici di pubblico interesse (C.M. 28/10/1967 n. 3210 par.12) potranno essere realizzati in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli elaborati del presente Piano, esclusivamente mediante DEROGA nelle forme e secondo le procedure previste dall'art. 16 della Legge 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera, nelle forme di cui all'art. 3 della Legge 1/6/1971 n. 291, previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (art. 32 L.R. 65/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbono essere collegate, per ragioni funzionali, ambientali e di semplice regolarità planimetrica, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della Legge 1150/42 e dell'art. 8 della Legge 765/67.

Sono fatte salve le prescrizioni dei Piani Esecutivi approvati alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.C.

### ART. 23 SOTTOTETTI

I sottotetti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 21 del 6/8/98, sono disciplinati in conformità alla legge stessa.

### ART. 25 VERANDE FISSE E STAGIONALI

Le verande fisse (che modificano la sagoma edilizia dell'edificio e che non presentano caratteristiche di precarietà o totale mobilità) sono conteggiate ai fini della cubatura.

Le verande "stagionali" (che devono avere caratteristiche di totale mobilità) non sono conteggiate ai fini della cubatura e sono soggette ad autorizzazione edilizia rinnovabile per le installazioni successive alla prima. Sono ammesse ai fini del risparmio energetico dell'edificio e possono essere installate per un periodo compreso tra il 21 settembre e il 21 marzo dell'anno successivo. La superficie delle verande stagionali non deve essere superiore a 9 mq.

. Le verande stagionali possono essere utilizzate a chiusura di vani scala esterni; in questo caso la superficie della veranda sarà determinata in base alle dimensioni di minimo ingombro della scala esistente..