NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato alla Variante approvata con DCC n. 19/18

PR-VG: NORME DI ATTUAZIONE

Indice **Pag**

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI
art. 1 – finalità e applicazione del PR-VG 4
art. 2 – sistemazione urbanistica 6
art. 3 – attività in corso e autorizzazioni temporanee 6
art. 4 – elaborati costituenti il progetto del PR-VG 6

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PR-VG

CAPO I – SVILUPPO OPERATIVO DEL PRG
art. 5 – Ambiti di intervento urbanistico 10
art. 6 – Coordinamento progettuale urbanistico 11

CAPO II – STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI
art. 7 – Strumenti urbanistici e amministrativi di attuazione del PR-VG 13
art. 8 – Intervento edilizio diretto 15
art. 9 – Permesso di costruzione 16
art. 10 – Denuncia di inizio attività 16
art. 11 – Attività edilizia libera 17
art. 12 – Condizioni per il rilascio del permesso di costruzione 17

CAPO III – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
art. 13 – Parametri urbanistici 20
art. 14 – Parametri edilizi 20
art. 15 – Capacità insediativa 20
art. 16 – Tipi di intervento 20

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO I – DEFINIZIONI
art. 17 – Unità di paesaggio, apparati paesistici e zone normative 25

CAPO II - HABITAT UMANO – APPARATO ABITATIVO
art. 18 – Classificazione delle zone normative residenziali 27
art. 19 – Centro storico 28
art. 20 – Espansioni residenziali recenti 42
art 21 - Aree consolidate dense (r1) 43
art 22 – Aree consolidate rade (r2) 44
art 23 – Aree consolidate con caratteristiche ambientali (r3) 45
art 24 – Insediamenti extraurbani isolati (r4) 45
art 25 - Insediamenti con originario impianto rurale (r5) 46
art 26 - Insediamenti come r5 dotati di caratteri ambientali (r6) 47
art. 27 - Nuove zone insediative residenziali 49
art. 28 - Aree in via di consolidamento (R1) 49
art. 29 - Nuovi insediamenti abitativi (R2) 50
art. 30 - Aree di riqualificazione urbana (R3) 53

CAPO III - HABITAT UMANO – SERVIZI DELL'APPARATO ABITATIVO
art. 31 - Servizi sociali e attrezzature di livello comunale 56
art. 32 - Servizi sociali e attrezzature di livello generale 57
art. 33 - Servizi privati collettivi e per pubblici esercizi 58

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato alla Variante approvata con DCC n. 19/18

CAPO IV – HABITAT UMANO – APPARATO SUSSIDIARIO
art. 34 - Classificazione delle destinazioni d'uso industriali, artigianali e terziarie 59
art. 35 - Impianti industriali e/o artigianali esistenti e confermati (IE) 59
art. 36 - Aree produttive industriali e/o artigianali di Riordino da attrezzare e da completare (IR) 60
art. 37 - Aree produttive industriali ed artigianali di Nuovo impianto (IN) 62
art. 38 - Impianti terziario commerciali 64

CAPO V – HABITAT UMANO – SERVIZI DELL'APPARATO SUSSIDIARIO
Art. 39 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi 67
Art. 40 – Attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse generale 67

CAPO VI – HABITAT UMANO – INFRASTRUTTURE DELL'APPARATO SUSSIDIARIO
Art. 41 – Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità 70

CAPO VII – HABITAT UMANO – APPARATO PROTETTIVO
Art. 42 – Definizioni 72
Art. 43 – Complessi ambientali (Ca) 72
Art. 44 – Verde privato a protezione degli insediamenti residenziali (vpr, vpr.a) 72
Art. 45 – Verde privato a protezione degli insediamenti produttivi (vip) 73
Art. 45bis – Aree di salvaguardia ambientale (asa) 74

CAPO VIII – HABITAT UMANO – APPARATO PRODUTTIVO AGRICOLO
Art. 46 – Obiettivi, ambito normativo, destinazione 75
Art. 47 – Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano 75
Art. 48 – Requisiti di titolarità agli interventi. 76
Art. 49 – Documentazioni e condizioni di ammissibilità agli interventi. 76
Art. 50 – Parametri urbanistici e loro applicazione. 77
Art. 51 – Norme di igiene del suolo e delle acque per gli allevamenti zootecnici. 87
Art. 52 – Coefficienti di conversione 87
Art. 53 – Aree agricole produttive 88

CAPO IX – HABITAT NATURALE
Art. 54 – Unità del paesaggio naturalistico 89
Art. 55 – Paesaggio fluviale 89
Art. 56 – La Vauda 90

CAPO X – IL TURISMO DOLCE, CULTURALE E AMBIENTALE
Art. 57 – Le risorse dell'accoglienza 91

TITOLO IV – VINCOLI E PRESCRIZIONI

CAPO 1 – VINCOLI E PRESCRIZIONI
Art. 58 – Zone e fasce di rispetto, aree per la protezione del territorio 94
Art. 59 – Vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/04. Elenco degli edifici vincolati 102
Art. 60 – Abrogato 104

CAPO 2 – ALTRI TIPI DI INTERVENTI
Art. 61 – Interventi edilizi di nuova costruzione 104
Art. 62 – Frazionamento 104
Art. 63 – Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto di zona 105
Art. 64 – Autorimesse e manufatti minori 106
Art. 65 – Aree di parcheggio 107
Art. 66 – Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale 108
Art. 67 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali 108
Art. 68 – Allineamento di quota 108
Art. 69 – Vincolo idrogeologico 109
Art. 70 – Accumuli e depositi a cielo aperto 110
Art. 71 – Attività di cava 110
Art. 72 – Discariche controllate 110

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato alla Variante approvata con DCC n. 19/18

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO 1 – NORME TRANSITORIE E FINALI
Art. 73 – Norme specifiche per particolari aree 111
Art. 74 – Deroghe 111
Art. 75 – Norme in contrasto 111

Tabella “Articolazione dell’Artigianato di Servizio” Allegato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato alla Variante approvata con DCC n. 19/18

Comune di San Benigno Canavese

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Norme di Attuazione

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 – FINALITA' E APPLICAZIONE DEL PRG

1. La presente Variante generale del PRGC vigente[1], d'ora in avanti per brevità definita PR-VG (Piano Regolatore – Variante Generale) predisposta ai sensi dell'art. 17, 1° e 3° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., norma gli interventi relativi al territorio comunale, secondo le finalità specificate in appresso, nella Relazione illustrativa e suoi allegati, nelle disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti Norme di Attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.8.1942 n. 1150, 28.1.1977 n. 10, 6.6.2001 n° 380 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni nonché di tutte le altre leggi regolanti la materia urbanistica, statali e regionali, che si intendono qui integralmente richiamate.

2. I principali obiettivi del PR-VG sono:

2.1 a) mettere in relazione lo strumento urbanistico locale con la pianificazione di maggior scala territoriale, regionale, provinciale e intercomunale per rapportare il ruolo territoriale di San Benigno a sistemi gerarchici più estesi e anche diversi: il canavese, il chivassese e l'area metropolitana torinese;

2.2 b) conservare, recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio storico secondo la normativa particolareggiata di edificio richiesta dall'art. 14.3.d) della l.r. 56/77, tenendo conto dell'esperienza maturata nel periodo di applicazione del vigente PRG, del riconoscimento dei caratteri storico-ambientali contenuto nel Piano territoriale regionale (PTR) e nel Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino (PTCP) nonché degli elementi di novità introdotti dal DPR 380/01 nella definizione dei tipi di intervento;

2.3 c) valorizzare, in coerenza con il Piano turistico provinciale, le peculiari risorse turistiche del comune che è inserito, quale Centro storico di rilievo regionale per la presenza del Ricetto, nei *centri della rete delle*

[1] Costituito dai seguenti strumenti:
1) Variante *specifica* (approvata con D.G.R. n° 49-6349 del 26 febbraio 1996) inerente le attività produttive artigianali più prossime al centro abitato.
2) Variante *strutturale* (approvata con D.G.R. n° 14-26973 del 1° aprile 1999) sempre di carattere specifico, ma riferita alla modifica delle previsioni normative di una pluralità di aree. In particolare con la Variante 2 sono stati integrate in itinere le disposizioni cautelari riguardanti le aree del territorio comunale vulnerabili sotto il profilo idrogeologico; ciò in base ai contenuti e ai criteri metodologici della Circ. PGR n° 7/LAP, tantochè il comune di San Benigno è esonerato dall'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI (Deliberazione Giunta Regione Piemonte n. 31-3749 del 6 agosto 2001).
3) Variante *parziale* (approvata dal Comune con D.C.C. n° 88 del 29 novembre 1999) e riguardante la modifica della destinazione urbanistica di fabbricato industriale sito in Via Chivasso.
4) Variante *parziale* (approvata dal Comune con D.C.C. n° 20 del 28 febbraio 2001) concernente la modifica del tracciato della S.P. 87 e la sistemazione della zona industriale.
5) Variante *strutturale* specifica (approvata con D.G.R. n° 2-5744 dell' 8 aprile 2002) e concernente la disciplina temporanea di salvaguardia umana e ambientale degli impianti di smaltimento di rifiuti speciali.
6) Variante *parziale* (approvata dal Comune con D.C.C. n° 19 del 27 febbraio 2003) in merito alla modifica dell'area di PEC denominata N23.

città d'arte ed è compreso nel percorso turistico-culturale "Incastellamento e luoghi religiosi del canavese" con l'Abbazia di Fruttuaria;

2.4 d) valorizzare, in coerenza con il Piano turistico provinciale le risorse, ambientali, forestali, floristiche e faunistiche dei paesaggi della Vauda e dei corridoi fluviali dei Torrenti Orco e Malone, quali ambienti di attrazione del turismo dolce, di carattere ambientale, sportivo e per il tempo libero in vista della loro riconnessione alle reti ecologiche provinciali: corona verde, grandi domini fluviali boschivi, rete della percorribilità ambientale (piste ciclabili);

2.5 e) potenziare, d'intesa con la Provincia di Torino, i collegamenti viari intercomunali in vista di mitigare l'impatto del traffico sulla viabilità provinciale transitante nell'abitato e in particolare nel Centro storico e individuare l'assetto ottimale per le comunicazioni viarie di livello intercomunale.

2.6 f) confermare il dimensionamento della capacità insediativa residenziale nei limiti già definiti dal PRG/90, demandando l'eventuale offerta in eccedenza a futuri strumenti di accertamento e previsione: dipendenti però dallo schema strutturale urbanistico definito dal presente progetto di Piano. In questa prospettiva il PR-VG individua le seguenti politiche di intervento:

- definizione di una forma urbana compiuta tesa a ricomporre l'attuale disarticolazione delle frange periferiche disseminate o isolate in ambiente extraurbano;
- modifica dello schema viario radiocentrico, che congestiona il nodo del centro storico, in uno schema reticolare gerarchico finalizzato a separare i flussi, con origine e destinazione esterna all'abitato, dalla griglia dell'accessibilità interna;
- articolazione dell'abitato, come definito dal PR-VG, in ambiti di trasformazione variamente caratterizzati da tipi edilizi e mix di servizi, esistenti o previsti;
- creazione del telaio del verde urbano, pubblico e privato, in forma di macchie (aree pubbliche a verde attrezzato o naturalistico; parchi e giardini privati) e corridoi: fasce vegetali filtro di separazione tra città e campagna; trama a viale dei principali collegamenti, veicolari e pedonali.
- integrazione dell'apparato abitativo di nuova formazione a quello preesistente secondo criteri di perequazione urbanistica e di compensazione ecologica.

2.7 g) confermare lo zoning che vede le aree produttive prevalentemente ubicate, rispetto all'abitato, oltre alla barriera fisica dell'autostrada A5 con consolidamento dell'apparato produttivo industriale e artigianale, nei limiti della capacità insediativa già definita dal PRG e attuata solo in parte, tenendo conto del mutato quadro dei fattori di localizzazione[2] a scala intercomunale.

2.8 h) disciplinare il riordino e il potenziamento del settore distributivo commerciale, quale fattore di riqualificazione urbana e di miglioramento del servizio offerto ai consumatori, in applicazione delle recenti innovazioni di legge.

2.9 i) riesame dei vincoli di protezione del territorio dal rischio idrogeologico, dipendente dalla dinamica dei corsi d'acqua naturali e di quelli artificiali, in base alle opere idrauliche eseguite per la mitigazione dell'impatto fluviale.

3. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento del permesso di costruzione, deve essere compatibile con gli obbiettivi sopraindicati nonché con le norme e prescrizioni del PR-VG.

4. Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve intendersi, nei limiti dispositivi delle leggi vigenti, l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

5. Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo PRG, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.U.R.

[2] Riassumibili in: potenziamento della SP 40 (svincolo SS.11, svincolo raccordo TG-A4) creazione dei poli di sviluppo industriale (PIS) di Chivasso e Settimo e dei poli commerciali e della logistica di Settimo e del polo produttivo di Volpiano (URBAN 2)

Art. 2 – SISTEMAZIONE URBANISTICA

1. Il permesso di costruzione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve avere per oggetto la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio e/o al manufatto interessato dalle opere edilizie nel contesto urbanistico, in ottemperanza alle norme del PR-VG e di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale (d'ora in avanti denominato per brevità R.E.)

2. Il rilascio del permesso di costruzione è subordinato alla cessazione da parte degli aventi titolo di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del PR-VG e del R.E. sul fondo interessato. Non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del PR-VG quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

3. La concessione amministrativa per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno formalizzato ai sensi di legge da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa. Laddove l'utilizzazione dei luoghi abbia comportato la tolta della coltre vegetale e la messa in evidenza dello scheletro, quest'ultimo dev'essere restituito scevro da eventuali platee impermeabilizzanti o cementizie, da inquinamenti e allo stato bonificato; la coltre vegetale superiore va ricomposta con la medesima potenza di strato e con la medesima qualità della terra agraria di origine. Le suddette clausole vengono riportate in convenzione o nell'atto di obbligazione del concessionario assieme alle garanzie fideiussorie o assicurative a totale copertura del caso di inadempienza.

Art. 3 – ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.

1. E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruzione ai sensi del DPR 380/2001 e dei disposti del successivo titolo II fino al conseguimento del permesso medesimo nei modi e forme di legge. Il presente disposto si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.

2. Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato non possono essere prorogate alla loro scadenza. Possono essere convalidate, se conformi alle presenti norme e/o a Leggi nazionali e regionali in vigore, previo conseguimento del permesso di costruzione; diversamente il Autorità Comunale fissa la scadenza che viene comunicata all'interessato assieme alle clausole e al termine per la rimozione delle opere e dei manufatti.

Art. 4 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEL PRG

1. Il progetto di PRG è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi[3] contenuti negli elaborati elencati nel presente articolo:

I Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica

-	Relazione geologica[4][5]con allegati		
a	Azzonamenti – Schede geologico tecniche sulle aree di nuova edificazione		
b	Tav. 1	Carta geologico-strutturale	scala 1:10.000
c	Tav. 2	Carta geomorfologica, dei dissesti, del reticolo idrografico e delle aree potenzialmente inondabili	scala 1:10.000
c1	Tav. 2a	Carta delle aree inondate ed allagate (piene 1993 e 1994)	scala 1:10.000

[3] Basati sui tipi di proprietà dei Servizi Cartografici della Regione Piemonte, scala 1:10.000, anno di rilevamento 1991. nonché sul catasto numerico mosaicato e aggiornato.

[4] Si precisa che gli elaborati in elenco, a supporto della variante generale di PRG, sono radicati – costituendone integrazione - su analoghi elaborati
già approvati dalla Regione Piemonte con la D.G.R. n. 14-26973 del 01/04/1999, in conformità alla Circolare Regionale n. 7/LAP che costituivano verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica dello strumento urbanistico ai fini del piano di assetto idrogeologico. A seguito di tale approvazione il Comune di San Benigno C.se è stato inserito nell'elenco dei Comuni in posizione A per i quali è stato proposto l'esonero dall'adeguamento dello strumento urbanistico generale al PAI.

[5] Elaborata dal consulente del Comune dott. geol. Pier Carlo Bocca.

d	Tav. 3A	Carta idrogeologica	scala 1:10.000
e	Tav. 3B	Carta delle isofreatiche	scala 1:10.000
f	Tav. 4	Carta delle acclività	scala 1:10.000
g	Tav. 5	Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni	scala 1:10.000
h	Tav. 6	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1:10.000
i	Tav. 7	Raffronto tra carta di sintesi e previsioni di PR-VG	scala 1:5.000
l	Osservazioni ai pareri delle Direzioni Tecniche Regionali		

- Verifica di compatibilità idraulica delle previsioni dello strumento urbanistico comunale[6]con:

All. 01a: Reticolo idrografico minore Bealera Abbaziale, rii Baudino e Fraschetta – relazione tecnica;
All. 01b: Reticolo idrografico minore Bealera Abbaziale, rii Baudino e Fraschetta – allegati alla Relazione tecnica;
All. 02: Reticolo idrografico minore Bealera Abbaziale, rii Baudino e Fraschetta – carta delle aree inondabili;
All. 03: Carta delle opere idrauliche censite (simbologia SICOD);
All. 04: Allegati alla carta delle opere idrauliche censite;
All. 05: Reticolo idrografico minore Bealera Abbaziale, rii Baudino e Fraschetta – limiti delle aree inondabili riferiti alle sezioni trasversali;

II Analisi di compatibilità ambientale

- Componente: Paesaggio[7]
  - Relazione illustrativa delle analisi di Ecologia del paesaggio
  - Rappresentazione prospettica
  - Tav. 1 – Biocomprensori al 1881/1923 – Paesaggi 1 e 2 — scala 1:50.000
  - Tav. 2 – Biocomprensori al 1991 – Paesaggi 1 e 2 — scala 1:50.000
  - Tav. 3 – Area di studio al 1881 — scala 1:25.000
  - Tav. 4 – Area di studio al 1991 — scala 1:25.000
  - Tab. 1 – Paesaggio 1 - Caratteri strutturali e funzionali al 1881/923 e al 1991
  - Tab. 2 – Paesaggio 2 - Caratteri strutturali e funzionali al 1881/923 e al 1991
  - Tab. 3 – Caratteri strutturali e funzionali dell'area di studio al 1881/923 e al 1991
  - Tab. 4 – Simulazione al 2014del paesaggio di San Benigno definiti dal PRG-VG.
- Componente: Agricoltura[8]
  - Relazione illustrativa con allegati tecnici
  - Analisi delle colture agrarie — scala 1:25.000
- Componente: Atmosfera
  - Relazione illustrativa
- Componente: Risorse idriche
  - Relazione illustrativa
- Componente Rumore
  - Relazione Acustica

2. Fanno altresì parte degli studi di compatibilità ambientale i seguenti elaborati che sono stati deliberati dal Comune di San Benigno con separati provvedimenti e che quindi non vengono integrati nel fascicolo dei documenti di Piano. Ad essi si fa riferimento nelle presenti norme con espliciti richiami.

a Piano urbano del traffico adottato dal Comune con D.C.C. n° 14 del 23.04.2004[9]
b Zonizzazione acustica approvata definitivamente dal Comune con D.C.C. n° 13 del 23.04.2004[10]
c Il presente PR-VG recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente dispositivo di "Adeguamento degli strumenti comunali ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n° 28 in attuazione del D. Lg.vo 31 marzo 1998 n° 114 – Riforma del Commercio – come aggiornato alla DCR 59/10831 del 24.03.2006 e s.m.i. [11]

[6] Elaborata dal tecnico consulente del Comune dott. ing. Franco Peccia Galletto
[7] Elaborate dal progettista del PR-VG arch. paes. Ennio Matassi
[8] Elaborata dal consulente dei progettisti dott. agr. Dario Grua
[9] Elaborato dal progettista del PR-VG dott. ing. Dario Luetto
[10] Elaborata dal tecnico consulente del Comune dott. ing. Marco Gamarra
[11] Approvato dal Comune. Elaborato redatto dal consulente del Comune dott. ing. Giuseppe Colosi.

III Progetto urbanistico

Gli elaborati del progetto urbanistico[12] riguardano:

a	Relazione illustrativa	
b	Tav. 1 Inquadramento territoriale	scala 1: 50.000
c	Tav. 2.1 Territorio urbano - Nord	scala 1: 5.000
d	Tav. 2.2 Territorio urbano - Sud	scala 1: 5.000
e	Tav. 3 Centro abitato	scala 1: 2.000
f	Tav. 4.1 Centro storico – Delimitazioni	scala 1: 1.000
g	Tav. 4.2 Centro storico –Tipi di intervento	scala 1: 1.000
h	Norme tecniche di attuazione	
i	Quadri sinottici	
l	Controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare	
m	Localizzazione delle osservazioni	scala 1: 5.000
n	Determinazioni in merito alle osservazioni formulate dalla direzione regionale pianificazione e gestione urbanistica.	
o	Relazione di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica[13].	

3. Le presenti norme sono coordinate al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato dal Comune di San Benigno C.se con D.C.C. n° 74 del 17.12.2003 integrata da D.C.C. 35 del 01.09.2004. Tale Regolamento contiene i seguenti allegati tecnici:

- Piano del colore del Centro Storico -"Ricetto" deliberato contestualmente al regolamento
- Censimento Guarini ex L.R. n. 35/95 approvato con D. C.C. n. 4 del 29/04/2002

4. Ferme restando eventuali ulteriori più restrittive disposizioni riportate nelle presenti norme hanno contenuto prescrittivo:

- gli elaborati del progetto urbanistico, fatta eccezione per il punto III lettere a, b, m.
- la Carta di sintesi di cui al punto I lett. a)

Tutti gli altri elaborati elencati nel presente articolo hanno carattere documentario, fatti salvi i richiami ad essi contenuti nelle presenti N.d.A. e nelle Tabelle di sintesi.

5. In caso di controversa interpretazione tra le tavole a scala diversa, elencate al precedente 3° comma, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati fatte salve diverse disposizioni delle presenti Norme. Nel caso di errori materiali e/o di contrasti nelle enunciazioni contenute negli elaborati predetti per i quali sia evidente e univoco il rimedio, il Comune provvede alla correzione nei modi e con le procedure definite all'art. 17, commi 8 e 9 della L.U.R.

6. In caso di controversa applicazione delle presenti norme di attuazione e del Regolamento edilizio rispetto a disposizioni regolanti il medesimo argomento o materia si stabilisce che prevalga il Regolamento edilizio.

7. Il PRGC vigente viene modificato e integrato dalla Variante Strutturale n° 3 costituita dai seguenti documenti:

- Relazione illustrativa
- Tav. 2.2 – Territorio urbano sud scala 1:5.000
- Tav. 3 – Centro abitato scala 1:2.000
- Tav. 4.2 – Centro storico – Tipi di intervento scala 1:1.000
- Norme tecniche di attuazione – Testo coordinato
- Quadri sinottici – Testo coordinato
- Controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare (con allegate n° 2 tav. di localizzazione).
- Relazione di compatibilità acustica

elaborati di tipo idrogeologico, costituiti da:

- Idoneità geologica all'utilizzazione delle aree di prevista espansione urbanistica. Schede di azzonamento
- Controdeduzioni alle osservazioni regionali (sui pareri tecnici formulati dall'ARPA Piemonte e dalla Regione Piemonte – Settore decentrato Difesa assetto idrogeologico)

[12] Sono redatti in forma coordinata in quanto contengono, ove necessario, le modifiche e integrazioni richieste dalla Relazione istruttoria della Regione Piemonte come dedotte dal comune di san Benigno a termini dell'art. 15, 13° comma della l.r. 56/77 e s.m.i.

[13] Elaborato redatto dal consulente del Comune dott. ing. Marco Gamarra.

- Tav. 2 – Carta geomorfologica dei dissesti, del reticolo idrografico e delle aree potenzialmente inondabili
- Tav. 2a – Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI). Interventi sulla rete idrografica e sui versanti (l. 193/989 art. 17 c. 6ter). Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici, delimitazione delle aree di dissesto
- Tav. 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica
- Tav. 7 – Raffronto tra carta di sintesi e previsioni di PR-VG.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato alla Variante approvata con DCC n. 19/18

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I – SVILUPPO OPERATIVO DEL PRG

Art. 5 – AMBITI DI INTERVENTO URBANISTICO

1. Il Piano Regolatore Generale, al fine di:
- assicurare una equilibrata ed efficace organizzazione funzionale, ambientale e formale degli spazi pubblici, dei suoli e dei tessuti privati edificabili e trasformabili;
- favorire la fattibilità degli interventi edificatori e la contestuale realizzazione delle infrastrutture, del verde e degli altri spazi pubblici nonché degli interventi compensativi di carattere ecologico;
- perequare i vantaggi e gli svantaggi economici fra proprietari degli immobili e operatori degli interventi;

individua i seguenti ambiti di intervento urbanistico:

I. **L'abitato**, inteso come mosaico delle aree urbanizzate e urbanizzande definite dal PR-VG nella Tav. 3
II. **La zona industriale** ubicata a est dell'autostrada A5 e disciplinata in Tav. 2.

2. In detti ambiti il rilascio del permesso di costruire è subordinato a convenzionamento con il comune o mediante l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di cui al successivo articolo 7, di iniziativa privata e se necessario pubblica, ovvero in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento diretto.

3. La procedura del convenzionamento ha la finalità di integrare alla trasformazione edilizia prevista nelle aree di espansione, circostanti e adiacenti al tessuto edilizio esistente, la contestuale formazione delle opere di urbanizzazione primaria e il concorso alla definizione del telaio degli spazi pubblici di livello urbano.

4. L'attività edificatoria è concentrata in Unità di Intervento (Ui) la cui delimitazione e numero viene indicata dal PR-VG.

5. Per la formazione della capacità edificatoria prevista dal PR-VG per ciascuna Ui, il richiedente, oltre alla titolarità dell'area di intervento, dovrà dimostrare la titolarità alla capacità edificatoria di aree destinate a spazi pubblici[14], interne o esterne all'area di intervento, e per la viabilità ed accessibilità d'insediamento, nel rispetto dei parametri di fabbricabilità, territoriale e fondiario, stabiliti nelle Tabelle di sintesi, con queste ulteriori precisazioni:

5.1 la capacità edificatoria di spazi pubblici e viabilità è definita dai parametri (di superficie e/o di volume) regolanti la fabbricabilità della Ui a cui le relative aree di sedime vengono collegate;

5.2 la capacità edificatoria realizzabile nelle singole Ui corrisponde al minore tra i valori ottenuti dai prodotti rispettivamente di UTxST e UFxSF oppure di IT x ST e IF x SF come definiti dalle presenti norme;

5.3 il trasferimento della capacità edificatoria di spazi pubblici e viabilità comporta la cessione gratuita al Comune delle relative aree di sedime; il trasferimento viene disciplinato da convenzione o con atto d'obbligo unilaterale;

5.4 la fabbricabilità fondiaria di ciascuna Ui costituisce soglia massima. E' ammessa una utilizzazione inferiore della quantità edificabile in ciascuna Ui purché ne venga realizzata almeno l'80%; la minore utilizzazione non potrà comunque incidere sulla entità delle aree di cessione al Comune, per spazi pubblici e viabilità, che verranno comunque ragguagliati alla soglia massima;

5.5 le aree di sedime degli spazi pubblici e della viabilità, cartograficamente definite dal PRG, cedute al Comune, a titolo gratuito, prima della definizione della procedura di intervento (SUE o convenzione) e finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche conservano la capacità edificatoria territoriale delle unità di intervento di tipo R2 a cui vengono associate. Detta capacità edificatoria territoriale può essere ceduta a terzi indipendentemente dai suoli, per tutto il periodo di vigenza del PRG;

5.6 nella definizione delle aree per spazi pubblici e per la viabilità da cedere al Comune a titolo gratuito hanno titolo di priorità le aree di sedime a ciò specificamente vincolate dal PR-VG all'interno delle Ui; in difetto parziale o totale di dette aree, la cessione riguarderà gli spazi per servizi e viabilità definiti in cartografia all'esterno delle Ui tenendo conto delle priorità definite dal Comune per l'esecuzione delle opere e/o delle infrastrutture pubbliche.

[14] di tipo S, V, P, PP per le aree residenziali; Si, V, Vi, P, SC per le aree produttive artigianali-industriali; V, P per le aree terziarie.

6. La titolarità alla capacità edificatoria di aree destinate a servizi e infrastrutture di proprietà del Comune[15], o per le quali è prevista da quest'ultimo l'acquisizione con impegno di spesa nel bilancio vigente, può essere ceduta dal Comune stesso in misura non superiore in complesso a 7 m2/ab. La cessione della capacità edificatoria degli spazi pubblici richiamati in nota (12) esistenti, o che vengono acquisiti dal Comune mediante esproprio, è regolata da apposito disciplinare deliberato dal Consiglio comunale.

7. La concentrazione della capacità edificatoria nella, o nelle, Unità di intervento dovrà risultare da specifico atto di asservimento in cui sia sancito che tali aree non saranno più disponibili per ulteriore utilizzazione edificatoria nell'ambito della vigenza del PRG, fatta salva quella necessaria alla realizzazione dei servizi ed urbanizzazioni di cui all'art. 51 della L.U.R. 56/77. Si intendono prive di edificabilità le aree utilizzate e/o trasformate.

8. In base al principio soprascritto l'attuazione del PR-VG può avvenire sia per unità di intervento aggregate (Ui-a) che devono comprendere, in unica delimitazione, strutture, infrastrutture e servizi, sia per unità di intervento a mosaico (Ui-m) che possono riguardare aree e spazi tra loro anche non contigui, ma rispondenti a criteri di priorità e di organizzazione del telaio generale delle infrastrutture e dei servizi, fatta salva l'urbanizzazione primaria delle aree insediative.

9. L'impianto degli spazi pubblici e della viabilità cartograficamente individuato dal PRG, costituisce, unitamente alle priorità di intervento definite dalle presenti norme, condizione inderogabile alla trasformazione urbanistica e per la valutazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al successivo art. 7; sono fatte salve marginali variazioni dovute alla correzione di errori materiali dello stato di fatto verificato in sede esecutiva.

10. In sede di attuazione del PR-VG e/o dei SUE attuativi, Il Comune, al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati, può procedere con propria deliberazione ai sensi dell'art. 46 della l.r. 56/77 alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento, anche nuove e/o diverse da quelle individuate dal PR-VG e anche di ristrutturazione urbanistica e edilizia, da utilizzare secondo le prescrizione del PR-VG, nel rispetto da quanto previsto al precedente 8° comma.

Art. 6 – COORDINAMENTO PROGETTUALE URBANISTICO

1. Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato fra parti di territorio attigue o comprendenti opere di urbanizzazione comuni o complesse, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'obbligo di coordinamento progettuale tra gli strumenti attuativi delle unità di intervento interessate. Il coordinamento progettuale è obbligatorio nel caso di attuazione di una singola unità di intervento per fasi e strumenti distinti

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

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

4. Il coordinamento progettuale può essere richiesto dal Comune anche sulle aree residenziali attuate con procedura diretta indicata nelle Tabelle di sintesi. In tal caso il documento di coordinamento fatto proprio dalla P.A. diventa cogente nei confronti dei singoli permessi di costruzione, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma.

[15] A tal fine sono da considerare prive di capacità edificatoria le aree pervenute al patrimonio e/o demanio comunale a seguito di esproprio, o per le quali sia già stato ceduto il titolo di cubatura, nonché le aree per la viabilità e l'accessibilità che alla data di adozione del presente PR-VG siano già di proprietà pubblica.

5. Sono ammesse le condizioni di flessibilità degli interventi (articolazione delle Ui in comparti) indicate al successivo Art. 7, 5° comma e inoltre:

5.1 marginale ridelimitazione delle Ui e/o dei comparti per correggere errori materiali o per materiale adattamento allo stato di fatto. La Civica Amministrazione con apposito atto deliberativo definito a norma dei dell'art. 17, 8° e 9° comma della l.r. 56/77 può individuare diversamente, per comprovate opportunità operative, la delimitazione delle unità di intervento, fermo restando l'equivalente raggiungimento delle finalità del PRG e dell'organizzazione urbanistica, ambientale e edilizia delineata dal Progetto Guida.

5.2 marginali scostamenti della capacità edificatoria dei singoli comparti anche in eccedenza all'indice di fabbricabilità massimo al solo fine dell'adattamento morfologico e compositivo dei singoli isolati e fabbricati, purché facenti parte di un medesimo SUE e nel rispetto della capacità edificatoria massima ammessa per l'Ui di appartenenza.

CAPO II – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 7 – STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Il PRG viene attuato:

a) con intervento diretto, eventualmente integrato da atto d'obbligo e/o convenzione a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77, mediante permesso di costruzione o dichiarazione di inizio attività.
b) con strumenti urbanistici esecutivi (SUE) la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruzione o della DIA.

2. Gli strumenti urbanistici esecutivi indicati all'art. 32 della L.R. n. 56/77 sono:

1. I piani particolareggiati (P.P e P.I.P) di cui agli articoli 38, 39, 40 e 42.
2. I piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alle Lg 18.4.1962 n. 167 e s.m.i. e Art. 41 della L.R. stessa.
3. I piani di recupero (P.d.R) di cui gli artt. 41 bis e 43.
4. I piani esecutivi convenzionati (P.E.C) di cui agli artt. 43, 44 e 45.
5. I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P) di cui all'art. 47.
6. I programmi organici di cui all'art. 16 della legge 179/1992.

3. Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono di norma definite e delimitate dal PR-VG. Tuttavia il Comune, ai sensi dell'art. 17, 8° c della 1.r. 56/77 , può (con specifiche deliberazioni consiliari soggette al solo controllo di legittimità) delimitare ulteriori porzioni di territorio ed assoggettarle alla formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata nonché modificare (ove consentito dalla legge) il tipo di SUE specificamente definito dal PR-VG e/o la sua delimitazione.

4. Con riferimento ai precedenti Art. 5 e 6 e con gli stessi presupposti e procedure del citato Art. 17, 8° comma della l.r. 56/77 è consentito articolare le Unità di intervento di particolare complessità ed estensione assoggettate a impianto urbanistico, nuovo o di riordino, in sub-aree o unità minime di intervento (Um-i) sottoposte a strumenti di pianificazione distinti sulla scorta dei seguenti criteri e prescrizioni:

- si dia luogo ad insediamenti unitari ed autonomi in rapporto alle opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento delle stesse alle reti tecnologiche urbane;
- la trasformazione di ciascuna sub-area non risulti di pregiudizio a quelle successivamente eseguite sia in rapporto all'accessibilità, che dovrà sempre avvenire tramite il telaio infrastrutturale cartografato dal PR-VG, sia in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle norme costruttive del Regolamento Edilizio e del Codice Civile ove applicabili;
- ciascun insediamento sia presupposto alla realizzazione per lotti funzionali del telaio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria cartografate dal PRG.

5. Nel caso sopra descritto l'Amministrazione Comunale per dare esecuzione alle opere di urbanizzazione di rilevanza comunale o territoriale ovvero alle opere di protezione del territorio dal rischio idrogeologico può richiedere l'obbligo del coordinamento progettuale fra Comparti di intervento e/o SUE come indicato al precedente Art. 6.

6. Ai fini della formazione ed attuazione dei SUE si applicano, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, le specificazioni e disposizioni contenute nei commi seguenti del presente articolo.

7 Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)

7.1. L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

7.2. La cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione primaria riguarda i sedimi necessari all'esecuzione delle opere previste all'art. 16 commi 7 e 7bis del D.P.R. 380/01[16] individuati dal PR-VG all'interno del perimetro dei SUE, ovvero da questi ultimi in sede progettuale. Essa deve risultare superiore

[16] (7° comma) *strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato;* (comma 7bis) *cave di multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni (…).*

ai minimi di legge, fatto salvo i casi di monetizzazione previsti dalle presenti norme che sono ragguagliati ai minimi di legge e/o a quanto prescritto dalle presenti norme.

7.3 Fatta salva la proprietà e la gestione pubblica delle reti infrastrutturali principali, le opere di urbanizzazione interne alle zone lottizzate e a loro esclusivo servizio possono rimanere, a giudizio del Comune, di proprietà privata, purché asservite all'uso pubblico e con oneri di manutenzione attribuiti in perpetuo al lottizzante e suoi aventi causa.

7.4. La cessione gratuita al Comune delle aree di sedime per l'urbanizzazione secondaria[17] riguarda gli spazi delimitati in cartografia[18] e avviene secondo misure, modalità e priorità individuate dalle presenti norme per gli interventi aggregati o a mosaico. La superficie dimessa deve concorrere alla realizzazione dell'impianto urbanistico dello spazio pubblico e/o d'uso pubblico per parti funzionali e funzionanti. Fatta salva la proprietà e la gestione pubblica dei principali spazi pubblici elencati nelle Tabelle riepilogative allegate, le aree a verde pubblico individuate all'interno delle zone lottizzate possono rimanere, a giudizio del Comune, di proprietà privata, purché asservite all'uso pubblico e con oneri di manutenzione attribuiti in perpetuo al lottizzante e suoi aventi causa.

7.5. In base a quanto stabilito al precedente art. 5, le aree di sedime vincolate e/o riservate alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria concorrono alla definizione delle quantità di superficie edificabile o volume delle Unità di Intervento (Ui) in applicazione dell'indice parametrico territoriale ad esse attribuito nelle Tabelle riepilogative.

7.6. Rispetto alle strutture edilizie in progetto il PR-VG si intende attuato quando venga realizzato almeno l'80% della capacità edificatoria massima prevista. Tuttavia, anche nel caso di edificazione ridotta entro i limiti percentuali suddetti, la formazione degli spazi pubblici sarà comunque dimensionata con riferimento alla capacità edificatoria massima ammessa per l'unità di intervento di riferimento.

7.7. Non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici definiti dal PR-VG per gli interventi che prevedono il nuovo impianto urbanistico. Essa è ammessa, fatta eccezione per il contingente di aree per parcheggi commisurate a 5 m2/ab insediando, per gli interventi di riordino e/o completamento residenziale ove gli spazi pubblici non possono essere realizzati per obbiettive ragioni di compromissione fondiaria e/o di saturazione dei tessuti edilizi circostanti all'area di intervento. Inoltre, la monetizzazione può esser ammessa, a giudizio del Comune, nel caso di mancanza di quote marginali (fino al 10%) di spazi pubblici rispetto alla quantità stabilite nelle Tabelle di Sintesi.

7.8. Nelle aree produttive di riordino e completamento, prive o sottodotate di spazi per attrezzature ad esse funzionali, gli standard urbanistici vengono reperiti secondo le seguenti priorità: a) nell'ambito dell'insediamento fino al 10% della superficie fondiaria da riservare a parcheggio; b) nelle aree vincolate a spazi pubblici prossime alla zona normativa oggetto di intervento.

7.9 I proventi delle monetizzazioni e/o della cessione di titolarità edificatorie da parte del Comune in applicazione del 5° comma del precedente art. 5, vengono versati su conto corrente vincolato del Comune per la formazione, mediante acquisizione a titolo bonario o esproprio, del demanio di aree vincolate dal PR-VG per opere di urbanizzazione primaria, secondaria o indotta.

8. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP)

8.1. Detti piani vengono redatti dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. n 56/77

9 Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P).

9.1. Tale piano può essere redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della 1.r. 56/77 con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della medesima legge con riferimento a qualunque area di nuovo impianto residenziale.

---

[17] Definite dall'art. 51 punto 2 della l.r. 56/77 come modificato e integrato dall'art. 16, 8° comma del D.P.R. 380/01. Art. 51 punto 2): *asili nido e scuole materne, scuola 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.*
Art. 18, 8° comma: *(...) Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica delle aree inquinate.*

[18] con sigle S, V, P, PP, Si, Vi, CS

10 **Piani di Recupero (P.d.R.)**

10.1. Riguardano prioritariamente gli ambiti di intervento individuati dal PRG nel Centro Storico per il recupero dei complessi edilizi con attività rurali in atto, nonché i casi ove il ricorso alla redazione del P.d.R. è espressamente previsto dalle presenti norme. Il Piano di recupero può riguardare anche immobili esterni al Centro storico destinati a usi residenziali o attività produttive, purché prescritto o ammesso dalle norme di zona.

10.2. Formazione ed attuazione del Piano di Recupero sono disciplinate dall'art. 43 della L.R. n 56/77 e dall'art. 41 bis della medesima legge.

10.3. Al P.d.R è demandato il compito di definire le modalità e le caratteristiche edilizie e urbanistiche del recupero degli immobili interessati, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal PRG e facendo riferimento per gli aspetti planovolumetrici e compositivi alle disposizioni contenute nel successivo art. 19.

10.4. Ai fini della determinazione delle quantità minime di standard urbanistici prescritte dall'art. 21 della l.r. 56/77 si stabilisce che nelle zone normative di tipo A (Centro Storico) gli spazi a ciò destinati in attuazione dei P.d.R. vengano conteggiati in misura doppia di quella effettiva prescritta dai minimi di legge, a norma dell'art. 4, punto 2 ultimo comma del DM 1444/68, con riferimento alla sola destinazione residenziale.

10.5. Le dotazioni e gli spazi suddetti potranno essere reperiti nelle aree di intervento mediante asservimento ad uso pubblico, a norma del penultimo ed ultimo comma dell'art. 21 della L.R. n° 56/77, degli spazi privati liberi (cortili) e/o negli spazi pubblici vincolati in ambito urbano. La eventuale parte mancante al conseguimento dello standard minimo necessario, fatta salva la formazione obbligatoria di parcheggi pubblici commisurati a 5 mq. per abitante insediando negli interventi residenziali ed al 50% dello standard di cui all'art. 21 punto 3 della L.U.R per le destinazioni terziarie, potrà essere monetizzata.

10.6. La delimitazione della zona normativa "A" e di quelle per le quali è ammesso dalle presenti Norme il ricorso alla formazione di P.d.R. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78.

11. **Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)**

11.1. Tale Piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 42 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo. Nelle zone in cui è prescritta l'obbligatorietà di tale strumenti, l'intervento edilizio diretto è consentito solo ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo.

2. L'intervento edilizio diretto è soggetto a permesso di costruzione o dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/01 e nel rispetto della L. 28/1/1977 n. 10 e della L.R. 5/12/1977 n. 56 e relative modifiche e integrazioni, in quanto con esso compatibili.

3. I vincoli del PR-VG sono distinguibili in due categorie:

a) limitazioni all'edificazione, che riflettono le prescrizioni di zona e vincoli specifici, il volume, la superficie utile, l'altezza, le distanze, il numero dei piani, la destinazione di uso, i valori estetici, la sussistenza delle opere di urbanizzazione come definite all'art. 91quinquies lett. b) della L.R. n 56/77 o la loro programmata attuazione contestuale agli interventi;
b) condizionamenti all'edificazione, che riflettono la preesistenza, ove richiesta, di uno strumento urbanistico esecutivo.

4. Ai sensi dell'art. 49 della L.U.R è facoltà del Comune, nei casi di particolare complessità degli interventi previsti e in quelli che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e/o privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, subordinare il rilascio del permesso di costruzione alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale da parte del richiedente, che disciplina modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Art. 9 – PERMESSO DI COSTRUZIONE

9.1 Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
   a) gli interventi di nuova costruzione;
   b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
   c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel Centro storico, comportino mutamenti di destinazione d'uso.

2. Fino alla emanazione di nuove disposizioni regionali in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili, all'esterno del Centro storico si applicano le normative vigenti al momento dell'adozione del progetto preliminare del presente PRG.

9.2 Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

9.3 Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga al PRG è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L.241/90.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati disciplinate dalle norme di attuazione del PRG e dei SUE attuativi, fermo restando comunque le disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del DM 1444/68.

Art. 10 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili ad attività edilizia libera[19] o al permesso di costruzione di cui al precedente art. 9 che siano conformi alle prescrizioni del presente PRG, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono altresì realizzabili attraverso denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire[20].

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
a) gli interventi di ristrutturazione edilizia descritti al precedente art. 9

[19] Individuata all'art. 6 del D.P.R. 380/01.

[20] L'art. 22, 2° comma, 2° capoverso del D.P.R. 380/01 chiarisce che: *Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica e edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*

b) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive[21].
c) Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione del PRG recanti precise disposizioni planovolumetriche.

4. La realizzazione degli interventi descritti ai precedenti commi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico–artistica o paesaggistico–ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.lgs. 42/04.

Art. 11 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Possono essere eseguite senza titolo abilitativo[22]:
   a) interventi di manutenzione ordinaria;
   b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
   c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2. La modifica di destinazione d'uso di immobili o di unità immobiliari costituenti di essi porzioni distintamente impiegate o il riuso di edifici per attività produttive inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni di PRG, fatta salva l'applicazione dei disposti del 4° comma dell'art. 26 della L.U.R.

3. Stante il carattere ambientale del territorio comunale compreso nella collina morenica di Rivoli gli interventi relativi all'utilizzazione delle risorse naturali che prevedano l'alterazione dei caratteri idrologici, di regimazione delle acque superficiali e paesistici dei luoghi devono essere corredati da analisi puntuali di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 20/89.

Art. 12 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE

12.1 Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dall'art. 17[23] del D.P.R. 380/0, il rilascio del permesso di costruzione comporta, a termini degli artt. 16 e 19 del medesimo D.P.R, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché:

---

[21] L'art. 22 del D.P.R. 380/01 richiede che la loro *sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente alla L. 443/01 il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopramenzionate.*

[22] Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal PRG vigente e in salvaguardia, e in ogni caso nel rispetto della altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e , in particolare, delle disposizioni contenute nel D.lgs. 490/99.

[23] *Il contributo di costruzione non è dovuto:*

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 153/75.
b) Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari.
c) Per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
d) Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità,
e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi a fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela storico artistica e ambientale;

Il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione:

a) per gli interventi residenziali, di nuova costruzione o di recupero dei fabbricati esistenti, al costo di costruzione;
b) per le attività industriali o artigianali, al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
c) per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione.

12.2 Presenza delle opere di urbanizzazione

1. Il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune all'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, in quanto la corresponsione del contributo non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle opere di urbanizzazione comunali.

2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto dell'art. 2 5°comma della l. 109/94 e s.m.i. con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. L'impegno assunto dagli interessati deve essere contenuto in apposita convenzione e/o atto d'obbligo unilaterale assentito dalla Amministrazione Comunale comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti definitivi ai sensi della legge 109/94, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

4. Il rilascio del permesso di costruzione comporta altresì la dismissione previa delle aree necessarie al rispetto degli standard urbanistici fissati dal presente PRG in applicazione dell'art. 21 della l.r. 56/77, ovvero della loro eventuale monetizzazione sostitutiva, laddove consentita dalle presenti norme; esse norme regolano l'equipollenza in termini monetari a tali dismissioni e i contingenti massimi monetizzabili.

5. L'entità dei contributi e delle monetizzazioni, laddove previste dalle presenti norme e le modalità della loro applicazione, sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione delle leggi vigenti.

6. In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno, nonché alle condizioni di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 380/01

12.3. Opere di urbanizzazione: definizioni

1. Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

a1) Sistema viario veicolare e/o pedonale pubblico od asservito ad uso pubblico

Riguarda la viabilità e relativi spazi di sosta e di parcheggio, esistenti o individuati dal PRG in cartografia ovvero previsti da S.U.E, atti a garantire il collegamento e l'accesso agli edifici; detta viabilità, se non quotata nelle tavole di PRG, dovrà avere larghezza non inferiore a mt. 9.

a2) Viabilità privata non asservita ad uso pubblico

I tracciati di nuova formazione interni alle zone insediative preordinate da SUE non potranno avere larghezza inferiore a mt. 6,00 ove non sia consentito il passaggio di pedoni e mt. 8,00 in caso contrario. Qualora detta viabilità sia prevista a fondo cieco con uno sviluppo lineare superiore a 40 m. dovrà terminare con una piazzola del diametro di m. 12.00. Nel caso di strade esistenti cartografate nel PRG con sezione inferiore a mt. 6, le nuove costruzioni dovranno distare dall'asse strada di almeno mt. 5, fatto salvo il rispetto della confrontanza minima di cui al DM 1444/68, delle disposizioni impartite dal Piano Urbano del traffico e dal Codice della Strada.

---

1. nel caso in cui il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 18 (del D.P.R. 380);
2. per la prima abitazione, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore;
3. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato.

b) Impianto di distribuzione idrica

Deve avere caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dell'insediamento. Per gli insediamenti isolati esterni al perimetro dell'abitato e non serviti da rete acquadotata è ammessa per gli usi civili l'installazione di pozzi privati in base a certificazione di potabilità rilasciata dalla ASL**.**
Nel caso di emungimento degli acquiferi per uso industriale, l'installazione di pozzi è subordinata a relazione idrogeologica, redatta da tecnico competente ai sensi di legge, riguardante natura, quantità ed effetti di detto emungimento sul regime delle acque sotterranee interessate.

c) Impianto di fognatura nera e mista

Per gli insediamenti isolati ed i nuclei frazionali è ammessa, a titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi, la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento o depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della l. 319/76 e successivi provvedimenti, nonché della L.R. 13/90 e delle disposizioni impartite dall'apposito Regolamento Comunale.

d) Impianti di illuminazione pubblica per il sistema viario.

2. Nelle aree urbanizzate, i nuovi fabbricati oggetto di permesso di costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario pubblico o di uso pubblico, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita in successivo articolo, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto.

3. Per quanto riguarda la larghezza della viabilità pubblica, di rilievo regionale provinciale e locale, esistente o prevista dal PR-VG, sarà possibile in sede di effettiva esecuzione delle opere, adeguare il dimensionamento della carreggiata in funzione dei flussi di traffico che dovranno essere smaltiti, purché all'interno delle fasce di rispetto.

4. Nel caso di ampliamento delle sezioni stradali esistenti prescritte dal PRG mediante quota riportata in cartografia la misura prescritta viene calcolata, ove non diversamente indicato con vincolo topograficamente definito, a partire dall'asse della carreggiata esistente.

CAPO III – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13 – PARAMETRI URBANISTICI

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici attinenti a:
- Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie territoriale (St)
- Rapporto di copertura (Rc)
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Indice di densità edilizia territoriale (It)

si richiamano le corrispondenti definizioni contenute negli artt. da 21 a 27 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n° 74 del 17 dicembre 2003, così come integrato con D.C.C. n° 35 del 1° settembre 2004.

Art. 14 – PARAMETRI EDILIZI

1. Per le definizioni dei parametri edilizi attinenti a:
- Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Volume della costruzione (V)
- Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Altezza della costruzione (H)
- Numero dei piani della costruzione (Np)
- Distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds),

si richiamano le corrispondenti definizioni contenute negli artt. da 13 a 20 del Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n° 74 del 17 dicembre 2003, con le seguenti ulteriori specificazioni integrative:

Art. 15 – CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Per il calcolo della Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) si assume che ad ogni unità abitante=vano aggiunta con interventi di nuova edificazione e/o recupero corrispondano i seguenti valori di volume e superficie utile:

2.1 aree residenziali urbanizzate e urbanizzande, esterne al centro e ai nuclei storici

a)	tipologie uni-bifamigliari	mc. 120/ab
b)	tipologie edilizie connesse a interventi di compensazione ambientale	mc. 150/ab
c)	tipologie plurifamigliari	mc. 90/ab
d)	interventi di ampliamento:	mq. 35/ab
e)	interventi di ristrutturazione	mq. 40/ab

2.2 Nel centro e nei nuclei storici si fa riferimento a quanto segue:

f)	interventi di restauro, di risanamento conservativo	mq. 50/ab
g)	interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	mq. 35/ab
h)	interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione	mq. 45/ab
i)	edifici a sagoma prescritta:	mq. 35/ab

Art. 16 – TIPI DI INTERVENTO

1. Fatto salvo quanto specificato per i tipi di intervento relativi al centro e ai nuclei storici individuati dal PRG, si richiamano le definizioni contenute nell'art. 3 del D.P.R. 380/01:

a) Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) Interventi di manutenzione straordinaria

Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurane 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 D.lgs 490/99

d) Interventi di ristrutturazione edilizia

Riguardano gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediate 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla Normativa antisismica;

d1) Ristrutturazione edilizia di tipo A[24]

	Opere Ammesse
A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio
B. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti un aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni	Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
D. Tramezzi e aperture interne	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
F. Impianti ed apparecchi igienico - sanitari	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.
G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile

[24] Testo riportato integralmente dalla Circ. PGR n° 5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della l.r. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i."

liquidi, solidi ed aeriformi)	di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purche' non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

d2 Ristrutturazione edilizia di tipo B

	Opere Ammesse
A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio
B. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno di fabbricati.
C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni	Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
D. Tramezzi e aperture interne	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
F. Impianti ed apparecchi igienico - sanitari	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.
G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

d3 Demolizione

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano *preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati*, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo

unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica *concessione*.

Viceversa gli interventi di *sola demolizione* che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad *autorizzazione*, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio – accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es. eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es, traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

e) Interventi di nuova costruzione

Quelli di trasformazione elilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:

e1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra ed interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla successiva lettera e6);
e2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria eseguiti da soggetti diversi dal comune;
e3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
e4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
e5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
e6) gli interventi pertinenziali che le Norme tecniche del PR-VG, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% dell'edificio principale;
e7) la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

e bis) Ampliamento

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

e ter) Sopraelevazione

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire 1'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.

g) Interventi di Completamento

Gli interventi di completamento sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già urbanizzate e parzialmente edificate o su lotti interclusi, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

h) Interventi di Nuovo Impianto

Gli interventi di nuovo impianto sono rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da urbanizzare e da disciplinare con gli appositi parametri edilizi e urbanistici contenuti nelle Tabelle riepilogative allegate assieme a eventuali specifiche indicazioni riportate in nota.

2. Inserimento paesaggistico e ambientale previsto dalla Variante strutturale n° 3

Al fine di definire in sede di progettazione urbanistica esecutiva e/o edilizia: tipologie coerenti con il paesaggio urbano circostante; caratteri morfologici degli edifici (impianto edilizio, ampiezza delle maniche, altezze, materiali costruttivi) disegno e impianto di essenze arboree e arbustive, modalità di realizzazione di recinzioni, del verde e dei parcheggi ecc, si richiama l'applicazione dei Manuali approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010 dal titolo:

"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"

"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO I – DEFINIZIONI

Art. 17 – UNITA' DI PAESAGGIO, APPARATI PAESISTICI E ZONE NORMATIVE

1. Il PRG disciplina il territorio del comune di San Benigno tenendo conto delle caratteristiche del suo paesaggio a prevalente matrice agricolo produttiva: di tipo strutturale (orografia, idrografia, pedologia ecc.) funzionale e ecologica (apparati dell'habitat umano e di quello naturale) nonché dei valori ambientali riconosciuti dalla pianificazione territoriale di scala superiore, regionale e provinciale, o dal PRG, in rapporto alle seguenti principali Unità di paesaggio (U.P.) da esso individuate:

1. **Unità di paesaggio fluviale del T. Malone.**
2. **Unità di paesaggio fluviale del T. Orco**,
3. **Unità del paesaggio della pianura irrigua** contenente le aree urbanizzate e urbanizzande del centro abitato nonché il *sistema dei suoli a buona produttività* circostante all'abitato medesimo[25] .

2. In vista della pianificazione urbanistica ed ecologica del territorio, le zone normative disciplinate dal presente progetto di PRG scaturiscono da una matrice di correlazione tra categorie urbanistiche (classi di destinazione e di intervento) proprie dell'analisi territoriale e classificazione ecologica [26] degli elementi del paesaggio (ecotopi) propria dell'analisi del paesaggio.

3. Esse vengono suddivise in base all'appartenenza ai principali apparati paesistici: l'habitat umano e quello naturale secondo i seguenti raggruppamenti:

3.1 **Habitat umano**[27]:

Apparato produttivo agricolo
- Coltivazioni erbacee
- Coltivazioni arboree

Apparato *protettivo*, comprendente:
- Parchi e giardini, pubblici e privati
- Aree verdi attrezzate

Apparato *abitativo*
- Centro storico
- Aree consolidate con caratteri ambientali
- Aree consolidate semipermeabili
- Aree consolidate dense
- Nuove zone abitative con caratteri ambientali
- Nuove zone abitative semipermeabili
- Nuove zone abitative dense
- Spazi per attrezzature pubbliche

Apparato sussidiario: aree funzionali
- Aree produttive consolidate artigianali
- Aree produttive di trasformazione e riordino
- Aree produttive artigianali di nuovo impianto
- Spazi per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi

[25] Definito dal PTR *l'ambito proprio della riqualificazione morfologica e funzionale dell'ambiente urbano, di ridisegno e ricucitura dei tessuti insediativi, di integrazioni tra funzioni complesse, residenziali, terziarie e produttive* …(cfr. art. 14 N.d.A. del PTR) *ove la programmazione agricola assume una minore centralità rispetto ad obiettivi di rilocalizzazione residenziale e produttiva.*

[26] Oggetto di studio di Ecologia del paesaggio compreso tra le Analisi di compatibilità ambientale allegate agli elaborati propedeutici alla definizione del progetto preliminare del Piano.

[27] Fanno parte dell'Habitat umano gli ecosistemi antropici e semiantropici. (V. in dettaglio "Componente Paesaggio" in Analisi di compatibilità ambientale)

Apparato sussidiario: Infrastrutture
- Viabilità
- Parcheggi
- Aree di arredo stradale
- Aree per impianti tecnologici
- Aree per impianti tecnologici con carattere ambientale

3.2 **Habitat naturale**[28]:

Apparato stabilizzante
- Bosco misto di latifoglie
- Vegetazione riparia

Apparato defluente
- Corsi d'acqua

4. Agli elementi del paesaggio sopra elencati il PR-VG attribuisce finalità e condizioni normative di conservazione e/o trasformazione degli equilibri ecologici parametrati, in dettaglio e in complesso, nell'apposita Analisi di Ecologia del Paesaggio elencata al punto 2.1 del precedente art. 4.

5. Il PRG assegna pertanto alle singole zone insediative dell'habitat umano, oltre agli attributi urbanistici e edilizi e clausole operative di intervento, anche l'obbligo del rimpiazzo della capacità biologica territoriale modificata attraverso l'impianto di neoecosistemi vegetali, arborei e/o arbustivi; ciò in base ai parametri e alle corrispondenze definite, zona per zona, nei successivi articoli.

[28] Fanno parte dell'Habitat naturale gli ecosistemi naturali ove *il ruolo gestionale dell'uomo rispetta le leggi proprie di quegli ecotessuti. Non si può parlare in questo caso di antropizzazione poiché non si tratta di trasformazioni agricole o insediative specifiche e permanenti.* (V. in dettaglio "Componente Paesaggio" in Analisi di compatibilità ambientale).

CAPO II - HABITAT UMANO – APPARATO ABITATIVO

Art. 18 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE NORMATIVE RESIDENZIALI

A) CLASSI DI DESTINAZIONE

1. Il PRG individua, in rapporto alle caratteristiche prevalentemente abitative del territorio comunale utilizzate per residenza di tipo permanente o temporaneo, le zone normative più avanti disciplinate, comprese nei seguenti ambiti:

- Centro storico: Ricetto e Borgo
- Espansioni residenziali recenti
- Aree di nuovo insediamento

2. **Immobili compresi nel Centro storico**

2.1 Il tessuto del centro storico è caratterizzato da un processo in corso di riqualificazione dei fabbricati di originario (e prevalente) impianto rurale, in edifici a (prevalente) destinazione residenziale, intendendo in questa accezione, oltre alle abitazioni, anche gli usi e i servizi compatibili con l'abitare, quali le attività terziarie in genere e l'artigianato di servizio specificato dalle presenti norme.

2.2 Il Centro storico di San Benigno, Ricetto e Borgo, oltre al carattere propriamente residenziale, svolge, in ragione della flessibilità distributiva del tipo edilizio a corte che consente vari gradi di compresenza tra funzione abitativa e attività diverse sotto specificate, un ruolo polare rispetto alle seguenti funzioni:

a) terziarie: direttive, amministrative, commerciali, professionali ecc;
b) servizi turistici, quali ristoranti, alberghi, locande e pensioni;
c) attività ricreative e culturali, servizi collettivi pubblici e privati riferibili per tipologia di servizio alle attrezzature indicate all'art. 21 della l.u.r. 56/77.
d) formazione (combinata con l'abitazione) delle funzioni terziarie e microartigianali[29] di produzioni tipiche che svolgono un servizio diretto alla casa, alla persona e al turismo;

2.3 Non sono ammesse:

a) attività artigianali di produzione o di servizio espressamente indicate
b) attività terziario ricettive che possono ingenerare molestia alla caratteristica quiete del tessuto residenziale di San Benigno, specie in rapporto al rumore e alla sosta di veicoli nella trama viaria pubblica.
c) le attività dichiarate insalubri di 1° categoria;

2.4 L'inserimento delle attività suesposte, diverse dall'abitazione, richiede la preliminare dimostrazione della compatibilità ambientale ed ecologica all'insediamento. Esse: riguardano la dimostrazione dell'assenza di fonti di inquinamento:

- dell'aria in rapporto alle emissioni nell'ambiente di fumi e/o odori sgradevoli,
- del soprassuolo e del sottosuolo in rapporto agli smaltimenti dei reflui e dei rifiuti urbani,
- attinenti alla produzione di campi elettromagnetici (elettrosmog),
- relativi alla produzione di rumore oltre la soglia ammessa del Piano di zonizzazione acustica comunale.

2.5 E' vietato l'uso degli spazi aperti (es. cortili) per qualunque forma di deposito di materiali: di riserva, di recupero, di semilavorati o dei prodotti della produzione. Gli spazi aperti devono rimanere pienamente disponibili per i servizi urbanistici dell'insediamento, quali parcheggi, aree verdi, spazi per la circolazione e la sosta. E' vietato indurre la sosta dei mezzi collegati all'attività nelle vie pubbliche.

2.6 Verifiche di compatibilità, atti di assenso e/o di obbligazione subordinano il rilascio del titolo abilitativo e vengono integrati al permesso di costruzione assieme ad eventuali ulteriori obblighi attinenti alla formazione di opere di urbanizzazione, di mitigazione e/o di compensazione ambientale, a norma e con le procedure dell'art. 49 della l.r. 56/77.

[29] Le attività dell'artigianato di servizio vengono specificate nella Tabella delle compatibilità allegata in appendice alle presenti norme. In via di prima applicazione nella tabella vengono indicate le attività ammesse e quelle in contrasto.

2.7 Nel caso di riaggregazione di corti (unità minime di intervento) ovvero di insediamento di più funzioni (terziarie, turistico ricettive, di ristorazione, sociali e collettive ecc) in presenza di abitanti insediati o da insediare, gli interventi di trasformazione edilizia sono subordinati a Piano di Recupero (art. 43) e/o a comparto edificatorio (art. 46) della l.r. 56/77

2.8 In sede autorizzativa (permesso di costruzione) il Comune stabilisce le condizioni di insediabilità sotto i profili indicati, sentito in merito il parere preventivo dell'ASL, applicando i disposti sul convenzionamento di cui all'art. 49 della l.r. 56/77 e gli standard urbanistici pubblici e privati. Il cambiamento di attività come dianzi autorizzata costituisce modifica delle condizioni insediative sopraindicate ed è pertanto sottoposta a nuova procedura autorizzativa e di verifica di compatibilità.

3 **Immobili compresi nelle espansioni residenziali recenti e nelle aree di nuovo insediamento**

3.1 Gli immobili compresi nelle espansioni residenziali recenti sono adibiti all'abitazione, permanente o saltuaria, e agli usi ad essa sussidiari. Sono compatibili con la destinazione abitativa quelle arti e professioni inseribili nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali e distributive. Sono altresì compatibili le unità commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici che concorrono alla formazione delle relazioni tipiche dell'unità di vicinato e ne sono a diretto servizio.

3.2 Non sono ammesse attività produttive di tipo artigianale. E' invece ammesso l'artigianato di servizio specificamente identificato zona per zona nella Tabella delle compatibilità allegata in appendice.

3.3 Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino secondo le direttive enunciate al successivo articolo. E' vietato il deposito e/o l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

B) CLASSI DI INTERVENTO

1. In relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente ed a quelle ambientali delle nuove aree insediative, il PR-VG definisce le seguenti tipologie di intervento:

1.1 Insediamenti urbani aventi carattere storico individuati a norma dell'art. 24 della l.r. 56/77
- Ricetto
- Borgo

1.2 Espansioni residenziali recenti
- r1 aree consolidate dense
- r2 aree consolidate rade
- r3 aree consolidate con caratteristiche ambientali
- r4 Insediamenti extraurbani isolati
- r5 Insediamenti con originario impianto rurale
- r6 Insediamenti come r5 dotati di caratteri ambientali

1.3 Nuove zone insediative
- R1 aree in via di consolidamento
- R2 nuovi insediamenti abitativi
- R3 aree di riqualificazione urbana

Art. 19 – CENTRO STORICO

I. IDENTIFICAZIONE E FINALITA'

1. Il Centro storico di San Benigno è segnalato dal PTR[30] tra i centri di media rilevanza storico culturale di livello regionale; secondo il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino (PTCP) esso

[30] San Benigno è segnalato negli elenchi del Piano territoriale regionale (PTR) in quanto dotato di Centro storico di media (C) rilevanza regionale. Secondo il PTR il Centro storico di San Benigno in ragione di tale riconoscimento è soggetto a vincoli, procedure e prescrizioni definite dall'art. 24 della l.r. 56/77 e gli immobili in esso contenuti e vincolati alle l. 1089/39 e 1497/39 sono soggetti ai disposti delle leggi medesime. Il PRG inoltre può provvedere a segnalare edifici da tutelare ai sensi delle predette leggi.

appartiene all'area storico culturale del Canavese cui si applicano indirizzi e criteri normativi enunciati all'art. 7.2 delle relative norme di attuazione[31].

2. In relazione a detti criteri e indirizzi, all'impostazione metodologica data dal PRG vigente e al processo di recupero edilizio che si è manifestato in vigenza di Piano[32], il PR-VG individua, a norma dell'art. 24 della l.r. 56/77, gli insediamenti urbani di antico impianto compresi nei due ambiti componenti:

2.1 il Ricetto medievale, che circonda il complesso monumentale e ambientale dell'Abbazia di Fruttuaria entro il profilo murato[33] di cui rimangono alcune significative tracce;

2.2 il Borgo rurale[34] già completamente sviluppato intorno al perimetro delle mura nel XVII secolo

3. In tali ambiti, gli interventi di conservazione sul patrimonio edilizio esistente sono prevalentemente rivolti:
a) alla qualificazione del Ricetto medievale[35], tenendo conto della stratificazione edilizia intervenuta nei secoli, tanto attraverso la riaggregazione delle unità cellulari comprese nelle insulae, come in rapporto alla sostituzione e/o modificazione sui fronti esterni[36] degli edifici e loro apparati decorativi;
b) alla valorizzazione della tipologia edilizia, e sue modalità aggregative, della casa 'a recinto' o 'a corte', identificata dal PRG vigente quale modello matrice del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico del Borgo.

4. Tenendo conto del processo di recupero avvenuto tra il 1990 e l'oggi e dei problemi[37] che hanno ostacolato una più capillare e diffusa attività di riqualificazione edilizia e dei condizionamenti di carattere idrogeologico illustrato nella Relazione geologica, il PR-VG individua, per ogni edificio, nelle Tavv. 4.1 - 4.2 in scala 1:1.000, e nella presente normativa, la competente disciplina finalizzata alla conservazione, risanamento, ristrutturazione[38] e alla miglior utilizzazione del patrimonio edilizio: in ciò avvalendosi, tra l'altro, delle analisi e dei riconoscimenti dell'apparato decorativo effettuato in sede di studi propedeutici al Piano del Colore.

E' inoltre individuato dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino (PTCP) come appartenente all'area storico culturale del Canavese quale centro della rete delle città d'arte e compreso nel percorso turistico culturale "Incastellamento e luoghi religiosi del Canavese" per la presenza dell'Abbazia di Fruttuaria .

[31] PTCP Op. cit. - art. 7.2 - Indirizzi generali: I P.R.G. nell'individuare e normare i Centri Storici dovranno riferirsi alle risultanze contenute nelle Schede inserite nella relazione illustrativa con attenzione alle identità locali, riconoscibili sia come eredità culturale della tradizione sia in relazione ai valori espressi dalla configurazione contemporanea.
Art. 7.2 Indirizzi di tutela dei caratteri urbanistici e architettonici emergenti: I P.R.G. devono considerare e pianificare con attenzione gli specifici caratteri tipizzanti sia dell'architettura minore agro-pastorale sia del nucleo più antico dell'insediamento, con attenzione anche alla qualità e alla fragilità dei particolari costruttivi e alle pareti affrescate residue. Per i centri storici dei comuni individuati come insediamenti turistici (…) i P.R.G. devono attivare politiche urbanistiche di riqualificazione delle loro "periferie" contestualmente al restauro conservativo delle parti ancora valide dei nuclei più antichi e dei nuclei frazionari presenti sui rispettivi territori comunali. Per i centri di nuovo o recente impianto I P.R.G. devono garantire anche la tutela dei caratteri ambientali derivanti dai valori e dai connotanti propri della contemporaneità.

[32] Gli accertamenti effettuati in sede preparatoria del PR-VG hanno potuto registrare, tanto nel Ricetto come nel Borgo, una discreta attività di recupero effettuata nel decennio di applicazione del PRG vigente.

[33] Ad es. parti di mura disposte lungo il contorno del fossato della roggia abbaziale attualmente ricoperta; le torri di guardia e della torre di porta, verso sud.

[34] Il suo perimetro è pressoché coincidente con l'insediamento documentato dalla mappa francese del 1810-12.

[35] Fanno parte integrante del progetto di qualificazione del Ricetto le opere di abbellimento degli spazi esterni secondo le indicazioni date dal progetto vincitore dell'apposito concorso di progettazione che vengono qui richiamate.

[36] Si richiama quanto evidenziato nella Relazione illustrativa circa i caratteri opposti dei tessuti edilizi dei due ambiti: sostanzialmente estroverso quello del Ricetto e prevalentemente introverso quello del Borgo.

[37] Essenzialmente dovuti al notevole grado di scomposizione fondiaria, alle caratteristiche e dunque alla difficoltà di coniugare gli intenti far decollare gli interventi di recupero di conservazione di fabbricati secondari) messe in evidenza nella Relazione illustrativa, dei già accennati condizionamenti idrogeologici e, in positivo, del carattere analitico e fortemente propositivo degli studi effettuati per la compilazione del Piano del colore[37], il PR-VG ridefinisce la normativa di intervento in base ai seguenti riconoscimenti:

[38] Si demanda tuttavia alla fase di messa a punto del progetto definitivo l'individuazione degli immobili a cui potrebbe essere applicata la *ristrutturazione con sostituzione* come definita dall'art. 3 lett. d) del DPR 380/01. Ciò in accordo con gli approfondimenti legislativi che saranno impartiti in materia dalla Regione Piemonte.

5. Ricetto e Borgo sono individuati come zone di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/78 e degli artt. 12 e 41 bis della L.R. n° 56/77. In base al citato art. 24, e' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

II. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E TIPI DI INTERVENTO

1. In base a quanto sopra richiamato e alla luce dei riscontri effettuati in sede di accertamento dello stato di fatto e di attuazione delle previsioni del PRG, il PR-VG individua la seguente casistica di edifici:

A. Immobili caratterizzati da interventi recenti:
- Edifici recuperati
- Edifici parzialmente recuperati
- Edifici sui quali sono state rilevate opere di trasformazione in corso

B Tessuto da conservare:
- Edifici tutelati
- Edifici ed elementi puntuali con carattere storico artistico
- Edifici di carattere storico-documentario
- Edifici con caratteri morfologici del tipo edilizio originario
- Complessi edilizi con attività rurali in atto
- Travate trasformabili all'uso principale di residenza
- Edifici d'impianto storico privi di caratteri documentari significativi
- Edilizia nuova o di sostituzione a sagoma prescritta

C Tessuto da riqualificare
- Edifici contaminati da elementi costruttivi recenti
- Edifici di sostituzione compresi nella trama edilizia storica
- Edifici recenti a tipologia isolata
- Immobili da riordinare
- Manufatti da demolire

2. Immobili caratterizzati da interventi recenti

Fatta salva la disciplina di carattere generale riportata ai successivi paragrafi, per i due ambiti componenti il Centro storico, il PR-VG correla la classificazione dei fabbricati soprascritta ai tipi di intervento rassegnati dalla circ. reg. n° 5/URB nonché, per quanto in appresso specificato, dal DPR 380/2001. Ove non diversamente disposto, gli interventi di recupero edilizio, tanto dei fabbricati principali come di quelli secondari, sono di norma assentiti con procedure dirette.

2.1 Edifici recuperati

2.1.1 Sono gli edifici individuati in cartografia con apposita simbologia, ove sono state autorizzate ed eseguite compiutamente, in applicazione del PRG/90, opere di conservazione edilizia[39]. Detti edifici possono essere mantenuti in efficienza con normali opere di manutenzione descritte al precedente art. 16 a) e b). E' inoltre ammessa l'esecuzione delle opere interne riconducibili alla ristrutturazione edilizia volte alla creazione di nuove unità immobiliari mediante la scomposizione di quelle esistenti senza aumento di superficie utile e/o di volume.

2.1.2 La coloritura delle facciate è subordinata alla applicazione di quanto previsto dal Piano del colore approvato dal Comune ad integrazione del Regolamento edilizio.

2.2 Edifici parzialmente recuperati

2.2.1 Sono gli edifici individuati in cartografia con apposita simbologia, ove risultano effettuate opere di conservazione riguardanti, almeno in apparenza, solo parte dell'organismo edilizio[40].

---

[39] Tale riconoscimento raggruppa tutti gli edifici recuperati, indipendentemente dal loro valore storico documentario, dei tipi di intervento eseguiti e del prodotto edilizio realizzato.

[40] A questa categoria di edifici vengono ascritti dalle analisi preliminari del PR-VG:
a) i fabbricati per i quali le opere di recupero non appaiono estese alle parti interne o che in sede di rilevamento non è stato possibile documentare come recuperati;

2.2.2 Su detti edifici oltre agli interventi previsti al punto 2.1 è ammesso il recupero di spazi e volumi esistenti, e non utilizzati, concernenti l'uso dei sottotetti e, laddove previsto in cartografia con apposito simbolo, il recupero dei fabbricati rustici.
2.2.3 Per detta finalità sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione di tipo A come definita dalla circ. reg. n° 5/URB tenendo conto dei criteri guida enunciati in successivo paragrafo del presente articolo.

2.3 Edifici sui quali sono state rilevate opere di trasformazione in corso

2.3.1 Tale classificazione riguarda i fabbricati e i manufatti sui quali, al momento dell'aggiornamento dello stato di fatto e della verifica sullo stato di attuazione del PRG vigente, si è constata una attività cantieristica in corso ovvero risultavano autorizzate da parte del Comune opere di recupero.
2.3.2 Per detti fabbricati sono fatte salve le opere autorizzate e per tutto il periodo di vigenza del PR-VG gli interventi descritti al precedente punto 2.1.

3. Fabbricati da conservare in base al carattere storico-documentario

3.1 Edifici tutelati

3.1.1 Nelle tav. 4.2 del PR-VG vengono individuati, con apposita simbologia i seguenti fabbricati:
- Edifici di interesse storico-artistico e/o storico-ambientale soggetti a vincolo ex D.lgs 42/2004.
- Elementi puntuali (attrattori) da tutelare: affreschi, rappresentazioni sacre

3.1.2 Sono ammesse esclusivamente opere di restauro conservativo; il risanamento igienico è ammesso ove funzionale e coerente con il restauro stesso mentre il consolidamento statico dovrà di norma adottare tecniche e tecnologie di carattere conservativo e non sostitutivo.
3.1.3 La verifica di compatibilità delle opere in progetto è subordinata al parere delle competenti Soprintendenze o della Commissione regionale istituita ai sensi dell'art. 91 bis della l.r. 56/77, in base alle rispettive competenze.

3.2 Edifici ed elementi puntuali con carattere storico artistico

3.2.1 Riguarda gli immobili, edifici ed aree di pertinenza, gli elementi decorativi puntuali classificati dal censimento Guarini approvato dal Comune[41] non già compresi negli elenchi degli edifici tutelati o per i quali la competente Soprintendenza ha espresso interesse limitato[42]. Ad essi il censimento attribuisce caratteristiche storico/artistico/ambientali riconducibili all'art. 24 punto 1 della L.R. n° 56/77.
3.2.2 Per detti edifici sono ammesse le medesime opere enunciate al precedente punto 3.1.2. fatto salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme nel caso di insussistenza d'interesse ai sensi degli agli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004, o di limitato interesse, espressa dalla competente Soprintendenza ai beni architettonici e del paesaggio[43]. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a parere motivato dell'esperto in materia di beni culturali e ambientali nominato nella C.I.E. a norma dell'art.14 l.r. 20/89.
3.2.3 Il PR-VG segnala in cartografia la presenza di elementi architettonici (portali, portoni carrai, fonti ecc., nonché la stratificazione dell'apparato decorativo esterno ove sussistente) di carattere documentario da restaurare.

---

b) i fabbricati ove i lavori non risultano completati rispetto a particolari finiture (ad es.: tinteggiature, decori ecc) ovvero evidenziano l'impiego di materiali impropri rispetto alla tradizione costruttiva specie rispetto alle bucature (dimensione delle finestre, uso di serramenti metallici e tapparelle, zoccolature ecc);
c) presenza di aloni di umidità che testimoniano mancanza di isolamenti dello spiccato murario o impiego di zoccolature anche in pietra inidonee allo scopo;
d) presenta di parti di edificio (travate, sottotetti) potenzialmente utilizzabili in applicazione delle presenti norme
e) recupero della facciata principale , ma non del prospetto interno

[41] approvato con D.C.C. n° 4 del 29.04.2002.

[42] Con lettera del Ministero dei Beni culturali e del paesaggio (prot. com. 1855 del 03.03.2006) la Soprintendenza ai beni architettonici e del paesaggio ha precisato che l'interesse per il vecchio Mulino è limitato alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

[43] Con la medesima lettera la Direzione regionale Beni culturali e del paesaggio del Ministero ha dichiarato non sussistere per l'edificio denominato villa Volpini l'interesse di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004.

3.3 Edifici con carattere storico-documentario.

3.3.1 Sono gli edifici la cui impronta compare nei catasti storici[44] quale retaggio dell'impianto medievale del Ricetto e di quello sette-ottocentesco del Borgo[45]. In tali edifici sono riconoscibili alcuni elementi costitutivi[46] che fanno presupporre la persistente unità morfologica dell'organismo architettonico[47] nonostante possibili trasformazioni successive all'epoca di costruzione. La medesima stratificazione storica di opere ricostruttive o additive con intento funzionale o di abbellimento[48] conferisce (può conferire) valore di testimonianza architettonica.

3.3.2 Obiettivo primario del Piano è l'adozione di tecniche idonee per il mantenimento degli elementi costruttivi più rappresentativi quali orizzontamenti voltati e lignei se a cassettoni o decorati, nonché degli elementi decorativi esteriori. Esso presuppone che in sede di rilascio del permesso di costruzione venga redatto dal titolare della richiesta il completo rilievo architettonico dell'edificio a scala adeguata con messi in evidenza gli elementi strutturali e decorativi sopraindicati e/o rinvenuti in sede di accertamento.

3.3.3 L'impiego di tecniche di consolidamento specifiche e non distruttive[49] sia delle murature portanti come delle volte e degli orizzontamenti lignei e/o il restauro dell'apparato decorativo è agevolato dal Comune mediante procedure abilitative non onerose.

3.3.4 La decorazione esterna sia attinente alle coloriture che ad eventuali disegni decorativi verranno eseguiti in base alle indicazioni normative contenute nel Piano del colore.

3.4 Edifici con i caratteri morfologici del tipo edilizio originario

3.4.1 In questa categoria di edifici il PR-VG raggruppa tutte le costruzioni, principali e secondarie, un tempo adibite a usi rurali[50] che sono in stato di abbandono per l'avvenuta dismissione dell'attività agricola.

3.4.2 I fabbricati principali sono caratterizzati da maniche edilizie ristrette, sistema distributivo costituito da scale e ballatoi in legno, facciate con finestrature essenziali di dimensioni ricorrenti, decorazioni limitate a fondi murari e cornici di porte e finestre affrescati a calce.

3.4.3 Tenuto conto del valore di testimonianza di questi fabbricati, il Comune, nel caso di restauro o di demolizione con fedele ricostruzione (sagoma, altezze interpiano, prospetti e apparato distributivo esterno in legno), ne assiste la conservazione con procedure abilitative non onerose.

3.4.4 E' altresì consentito effettuare, senza il beneficio economico del precedente comma, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A con adeguamento delle altezze interpiano e adattamento della sagoma edilizia nella misura consentita dalle presenti norme, fatta salva la ripetizione degli elementi tipici della composizione originaria[51] soprascritti. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a parere motivato dell'esperto in materia di beni culturali e ambientali nominato nella C.I.E. a norma dell'art.14 l.r. 20/89.

3.5 Complessi edilizi con attività rurali in atto

3.5.1 Riguardano le corti comprese nel tessuto del centro storico ove permangono, interessando in tutto o in parte costruzioni di carattere rurale, funzioni agricolo produttive ancora attive.

3.5.2 Il PR-VG ammette la permanenza di dette funzioni fino alla loro spontanea disattivazione. Fino al verificarsi di tale evento sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché l'adeguamento igienico e funzionale delle porzioni abitate degli edifici esistenti mediante idonei collegamenti verticali e spazi di distribuzione, da attuarsi nella misura strettamente necessaria e in contiguità alle parti abitate, all'interno della sagoma delle pertinenze tecniche adiacenti alla abitazione.

---

[44] Catasto napoleonico (1810-12) e catasto Rabbini (1865 circa)

[45] Alla medesima categoria di riconoscimenti viene associato un fabbricato novecentesco di chiaro linguaggio razionalista

[46] composizione delle facciate ordinata e/o gerarchica, presenza di apparato decorativo e/o di tracce, balconi in pietra anche sagomati su modiglioni pure in pietra, androni carrai voltati con portoni in legno originari, portali di accesso ai cortili ecc.

[47] presenza di orizzontamenti voltati o lignei, eventuali decori interni, scale e ballatoi in pietra ecc.

[48] riguardante principalmente la trasformazione del fabbricato rurale originario in edificio borghese o mercantile.

[49] Iniezioni di boiacche fluide speciali, betonicini reoplastici, ecc.

[50] Sono caratterizzate da un impianto edilizio ricorrente con fabbricati che circondano il cortile secondo una disposizione canonica che vede il fronte solare dell'edificio abitativo con prospetto prospettare verso il cortile e quello opposto (spesso prevalentemente cieco) confinare con la via pubblica. Il lato opposto del cortile e talora quelli perpendicolari sono occupati da tettoie alte e/o travate.

[51] Es.: androne carraio con copertura a volta o con solaio in legno, ballatoi in legno e correnti verticali di collegamento dei parapetti pure in legno con eventuale scala esterna lignea, prospetti caratterizzati da finestrature di forma e dimensione tradizionali, ecc.

3.5.3 Sono ammessi gli interventi manutentivi delle pertinenze tecniche ed i modesti ampliamenti (comunque non eccedenti il 10% delle superfici utili preesistenti) ma e' in ogni caso vietato l'allevamento di suini e sanati se non a carattere familiare, salvo e impregiudicato ogni provvedimento amministrativo, assunto anche in sede autorizzativa di opere edilizie, per l'applicazione di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica nonché dell'igiene dell'abitato.

3.5.4 Il recupero degli immobili oggetto della presente classificazione per gli usi propri consentiti dal PR-VG comporta il totale rilascio delle attività attinenti alla conduzione rurale.

3.5.5 Tale recupero e' subordinato alla redazione di Piano di recupero (PdR) a norma del precedente art. 7, con l'applicazione dei seguenti ulteriori criteri operativi e di intervento:

a) Il volume reimpiegato in complesso per le destinazioni ammesse dal PR-VG in applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. non ecceda li volume sotteso dalla sagoma dei fabbricati principali ed accessori preesistenti[52].

b) venga conservata, o riproposta, la tipologia edilizia a corte applicandosi per le nuove costruzioni le norme di tutela dei confinanti definite dal Codice Civile;

c) vengano esclusi per gli edifici di carattere abitativo a manica semplice le esposizioni del fronte principale illuminato: nord, nord-est, nord-ovest.

3.6 Travate trasformabili in uso di abitazione

3.6.1 Il PR-VG individua in cartografia con apposito simbolo (R) i fabbricati di carattere accessorio (travate e tettoie elevate oltre i m. 5[53]) il cui riuso per fini di abitazione è condizionato, all'interno delle aree classificate a rischio idrogeologico IIIB2 e IIIB3 da speciali norme di salvaguardia. In tal caso il riuso dei fabbricati accessori dev'essere prioritariamente rivolto alla messa in sicurezza delle unità abitative esistenti e quindi solo in subordine alla creazione di nuove unità immobiliari indipendenti.

3.6.2 Per messa in sicurezza di unità abitative esistenti, comprese nelle aree esposte alle suddette classi di rischio, si intende il rilascio della funzione abitativa dai locali dei piani terreni posti a quota inferiore alla piena di riferimento (cfr. Relazione geologica) e la loro ubicazione al piano/ai piani superiori. I locali rilasciati saranno agibili per le funzioni accessorie delle residenze.

3.6.3 Parimente, nel caso di recupero per l'uso di abitazione ammesso dal PR-VG dei fabbricati accessori compresi nelle suddette aree di rischio, la distribuzione dei locali dovrà prevedere l'abitabilità del o dei piani superiori al piano terra e l'agibilità per gli usi accessori non abitativi per quest'ultimo.

Per compensare disagio e riduzione di spazio utile abitativo si ammette la formazione di locali abitabili nei sottotetti dei fabbricati principali e accessori condizionati dal rischio idrogeologico con l'applicazione delle norme competenti all'innalzamento dei tetti disciplinato nella successiva parte III del presente articolo.

3.6.4 Le limitazioni anzidette non si applicano alle travate trasformabili ricadenti all'esterno delle aree penalizzate dal rischio idrogeologico.

3.6.5 Fatto salvo quanto stabilito ai precedenti commi, il recupero dei fabbricati accessori disposti in linea all'interno delle medesime sagome edilizie di quelli principali sarà condizionato, per quanto attiene ai nuovi prospetti, alle caratteristiche compositive di questi ultimi (ricorrenze di imposta al suolo, di colmo e di gronda, di allineamento e dimensione delle finestrature di presenza-assenza di ballatoi, di materiali di costruzione e di finitura).

3.6.6 Ai fabbricati esterni e/o contrapposti alle costruzioni principali compresi nella medesima corte è conferita una maggiore flessibilità formale, pur nell'obbligo della coerenza architettonica dell'insieme.

3.6.7 I tipi di intervento ammessi sono indicati nella scheda matrice riportata in calce al presente articolo.

3.7 Edifici d'impianto storico privi di caratteri documentari significativi

3.7.1 Riguarda gli edifici individuati con apposita simbologia nella tav. 4.2 di PR-VG. Essi risultano essere in tutto o in parte privi di elementi morfologici esteriori (loggiati, ballatoi lignei, decorazioni di facciata, impiego di materiali lapidei nelle murature, coperture e finiture) ed interiori (orizzontamenti voltati o lignei) caratterizzanti.

---

[52] Per volume reimpiegato si intende quello fuori terra documentato con apposito rilievo planovolumetrico dello stato di fatto e compreso tra il piano di campagna circostante ai fabbricati ed il piano congiungente le linee di imposta delle coperture per i tetti a due o più falde, ovvero la linea di imposta più bassa per i tetti ad una sola pendenza.

[53] Si intendono per tali i manufatti la cui altezza può essere elevata a mt. 6-6,50 in forza dell'applicazione delle norme sul Centro storico e nei quali è pertanto possibile, sotto il profilo volumetrico e tipologico, realizzare l'ampliamento abitativo disciplinato al punto 3.6.

3.7.2 Le finalità conservative del PR-VG possono essere limitate al rispetto dell'impianto edilizio in quanto componente della edificazione a trama continua e/o del tessuto edilizio a corte od ancora quale elemento matrice della trama viaria antica.

3.7.3 Gli interventi, previsti e rassegnati nella scheda matrice contenuta in calce al presente articolo, sono volti ad assicurare il mantenimento dell'uniformità' ambientale attraverso il controllo compositivo degli aspetti appariscenti: ricorrenza delle linee di colmo e di gronda; ricorrenza delle bucature finestrate e relative dimensioni; materiali impiegati per le coperture, per le murature e per i rivestimenti; l'impianto distributivo coerente con il tipo edilizio matrice; divieto di formare sporti su via (balconi isolati, bovindi, pensiline, ecc.). E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti per l'inserimento della scala in locale coperto e/o chiuso.

3.8 Edilizia di sostituzione con sagoma e composizione prescritte dal PR-VG

3.8.1 In alcuni casi il PR-VG propone la ricomposizione del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi volumi edilizi o la sostituzione di quelli esistenti, prestabilendo in cartografia la sagoma edilizia e il numero dei piani edificabili. Tale tipo di intervento riguarda principalmente fabbricati di tipo residenziale abitativo. L'opera costruttiva è preordinata dai criteri guida di intervento definiti nel successivo apposito capitolo.

4. Tessuto da riqualificare

4.1 Edifici contaminati da elementi costruttivi recenti

4.1.1 Sono gli edifici coerenti con la trama edilizia del Borgo e del Ricetto ove in epoca recente sono stati introdotti elementi tipici della produzione edilizia contemporanea: maggiore ampiezza di finestre e portafinestre, impiego di tapparelle al posto delle gelosie e degli scuri, introduzione dei serramenti metallici al posto del legno, balconi in c.a. con parapetti in metallo della foggia più varia, intonaci strollati di rivestimento, zoccolature in pietra, oltre ad alcuni casi di rivestimenti in Klinker, cornicioni retti in c.a., pluviali in plastica coloriture di fantasia, ecc.

4.1.2. In genere detti fabbricati non richiedono importanti opere di trasformazione. Per gli interventi conservativi e/o di manutenzione straordinaria il PR-VG fa richiamo alle modalità di intervento sulle facciate indicate del Piano del colore. Per gli organismi edilizi è ammessa la ristrutturazione di tipo A.

4.2 Edifici di sostituzione compresi nella trama edilizia storica

4.2.1 Oltre agli interventi sulle sovrastrutture murarie e sulle finiture, questa categoria di edifici mostra l'avvenuta realizzazione di interventi più profondi che hanno interessato l'organismo edilizio nella sua concezione strutturale (elementi portanti orizzontali e verticali in c.a) sicché l'unico elemento ricorrente con l'ambito storico di appartenenza riguarda l'imposta della costruzione all'interno della trama edilizia.

4.2.2 Per detti fabbricati, realizzati in epoca recente il PR-VG prevede il ricorso a semplici operazioni manutentive, ordinarie e straordinarie.

4.3 Edifici recenti a tipologia isolata

4.3.1 Concerne alcuni casi di costruzione all'interno dei cortili di nuovi edifici a tipologia isolata seguenti alla demolizione di elementi della cortina edilizia circostante. Per la conservazione di detti fabbricati, realizzati in epoca recente il PR-VG ammette l'esecuzione delle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.4 Immobili da riordinare

4.4.1 Il PR-VG individua due casi di significativa alterazione delle costruzioni, anche se nell'impronta della antica strutturazione. Il PR-VG ne propugna la trasformazione ad uso residenziale mediante opere di ristrutturazione coerenti con il tessuto edilizio circostante, intendendo per tale la conservazione dell'impianto in linea nel Ricetto e il rispetto dell'impianto a corte nel Borgo.

Nel Ricetto lo schema compositivo proposto dal Piano del colore tende a valorizzare la modifica apportata in epoca recente, mentre nel Borgo è opportuno seguire le indicazioni dei criteri guida agli interventi riportati in appresso. I tipi di intervento previsti sono indicati nella tabella seguente.

4.5 Manufatti in demolizione, detrattori ambientali

4.5.1 Il PR-VG riconduce la casistica dei manufatti in demolizione previsti dal PRG vigente ai soli casi di indispensabile rimozione preordinata al recupero di fabbricati principali o accessori occlusi, ovvero al riordino

di preesistenti manufatti sussidiari per nuovo uso di rimessa auto. Tenendo conto della suesposta finalità la loro mancata rimozione è ostativa degli interventi di recupero dei fabbricati principali e/o sussidiari a cui sono connessi.

4.5.2 Alla suddetta categoria di fabbricati vanno ascritti anche i detrattori ambientali segnalati nella Tav. 4.2 e riferiti sia ad immobili che a manufatti (es. muri e recinzioni) che presuppongono un'attività di sostituzione e/o riparazione volta alla qualificazione ambientale del tessuto a cui sono collegati.

5. Tipi di intervento mappizzati[54]

	M.O	M.O.S	R.C	R.A	R.B	R.R	N.C	R.E	P.C	note
E.R	■	■							■	
E.P.R	■	■	■	■					■	
L.C									■	([55])
T.U.	■	■	■						■	
E.S	■	■	■						■	
E.D	■	■	■	■					■	
E.O	■	■	■	■		■			■	
A.R.A	■	■	■	■		■			■	([56])
T.A	■	■	■	■	■		■			([57])-([58])
E.P	■	■	■	■	■	■			■	
S.D							■		■	
E.C	■	■	■						■	
E.T	■	■							■	
E.I	■	■								
I.R	■	■	■	■	■		■	■	■	
Z	■									

[54] Acronimi:

Edifici recuperati =	E.R.	Edifici recenti a tipologia isolata =	E.I
Edifici parzialmente recuperati =	E.P.R.	Immobili da riordinare =	I.R
Edifici con lavori di trasformazione in corso =	L.C	Manufatti da demolire =	Z
Edifici tutelati =	T.U	Manutenzione ordinaria =	M.O
Edifici con carattere storico artistico =	E.S	Manutenzione straordinaria =	M.O.S
Edifici di carattere storico-documentario =	E.D	Restauro e risanamento conservativo =	R.C
Edifici con caratteri edilizi originari (tipo) =	E.O	Ristrutturazione di tipo A =	R.A
Complessi edilizi con attività rurali in atto =	A.R.A	Ristrutturazione di tipo B =	R.B
Travate trasformabili in residenza =	T.A	Ristrutturazione l.380/01 =	R.R
Edifici privi di caratteri documentari	E.P	Nuova costruzione =	N.C
Edilizia a sagoma definita =	S.D	Riordino edilizio =	R.E
Edifici contaminati da elementi recenti =	E.C	Piano colore	P.C
Edifici di sostituzione nella trama =	E.T		

[55] Sono fatti salvi gli interventi già autorizzati dal Comune.

[56] Su tutti i fabbricati e manufatti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica di destinazione d'uso, sulle abitazioni rurali sono pure ammessi gli interventi di ristrutturazione indicati in tabella, pure senza modifica di destinazione d'uso. Il recupero del complesso edilizio della corte per usi residenziali a carattere esclusivo è sottoposto a Piano di Recupero.

[57] Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono subordinati alla ricomposizione degli elementi morfologici caratteristici quali pilastri in mattoni sagomati o retti, arcate di collegamento a tutto sesto o ribassato.

[58] Il Piano del colore (PC) prende in considerazione le facciate principali verso via. Per i fabbricati recuperati all'interno delle corti l'Ufficio tecnico fornisce in sede autorizzativa le indicazioni necessarie alle coloriture sulla base della cartella colori definita dal PC.

III NORME DI CARATTERE GENERALE PER GLI INTERVENTI

A. Componenti sovrastrutturali e di finitura

1. Nel Centro storico vengono prescritte. a specificazione delle finalità degli interventi dianzi disciplinati e indipendentemente dalla profondità degli elementi di rinnovo le seguenti norme di rispetto estetico-ambientale, riguardanti tipi e usi dei materiali e loro modo di comporsi nelle facciate:

1.1 per gli edifici del Ricetto analizzati dal Piano del Colore vale, per la composizione delle facciate, quanto rappresentato nei disegni architettonici ad esso allegati, nonché le regole costruttive, di decorazione, di tipologia e tecnica di applicazione dei materiali, indicate nel suddetto Piano;

1.2 per gli edifici del Borgo e per quelli del Ricetto che non sono rappresentati nel Piano del colore si applicano, fino alla deliberazione delle integrazioni da parte del Comune, le seguenti prescrizioni di carattere generale:

1.2.1 vanno tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio storico esistente;

1.2.2 le facciate su via devono essere uniformate per dimensione delle bucature (porte e finestre e relative riquadrature) agli edifici antichi e non a quelli recenti e/o definiti “contaminati” dal PR-VG;

1.2.3 i rivestimenti saranno preferibilmente in semplice intonaco con tinteggiatura omologata, per tipo di materiale e cartella colore, alle istruzioni impartite dal Piano colore;

1.2.4 le zoccolature impermeabili e in pietra vengono ammesse solo previa dimostrazione delle tecniche adottate per l’isolamento dei muri dalle basse fondazioni su e contro terra;

1.2.5 i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale con gronde in rame di forma curva;

1.2.6 le coperture saranno a falde semplici, con manti in cotto in forma di coppi o di tegole portoghesi con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti;

1.2.7 serramenti per finestre e portafinestre dovranno essere in legno dotati, ove occorrente, di persiane esterne di massima a doppio battente (gelosie) o da scuri interni. Pure in legno saranno i portoncini ed i portoni carrai. È possibile, previo la presentazione di idonea documentazione e relativa approvazione dell’Ente, sostituire detti materiali con altri che siano compatibili e coerenti con il tessuto del Centro Storico;

1.2.8 i balconi, nel caso in cui debbano essere sostituiti, dovranno essere eseguiti in pietra; le ringhiere in ferro dovranno avere linee semplici e tradizionali coerenti con quelle originali presenti nell'area; saranno ammessi parapetti a disegno solo se ripetitivo di forme storicamente documentate;

1.2.9 e' escluso l'impiego di materiali lucidi, colori forti, tapparelle o veneziane, serramenti metallici in alluminio o ferro, serramenti in plastica o finto legno, cornicioni in vista, balconi e mensole in cemento;

1.2.10 dovranno essere conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del PR-VG;

1.2.11 la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio. Non sono ammesse pavimentazioni bituminose o cementizie e quelle esistenti dovranno essere smantellate e sostituite. Le nuove pavimentazioni e quelle ripristinate saranno realizzate, sia su suolo pubblico che privato, con ciottoli od altri materiali lapidei o con elementi prefabbricati, con la preventiva approvazione della campionatura da parte dell’U.T. I marciapiedi esistenti di particolare pregio e valore ambientale dovranno essere ripristinati e mantenuti;

1.2.12 le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate e a cespugli;

1.2.13 dovranno essere eliminate le tettoie, le baracche e le costruzioni accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente in sede di rilascio del permesso di costruzione;

1.2.14 non e' ammessa la realizzazione di recinzioni interne alle corti. I muri di recinzione perimetrali esistenti in pietra e/o in mattoni e/o intonacati dovranno essere conservati e ripristinati; particolare attenzione dev’essere rivolta alla conservazione di murature medievali in ciottoli a spina di pesce.

1.2.15 l'illuminazione delle aree pubbliche e private dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza, con luce di carattere ambientale appropriata per il centro storico, con divieto per le lampade fluorescenti o similari;

1.2.16 insegne, arredi e scritte d’epoca segnalanti pubblici esercizi vanno ripristinate e sono pertanto oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale;

1.2.17 dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, come fontane, edicole, ecc anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano;

1.2.18 è possibile anche nel Centro Storico posizionare dei pannelli fotovoltaici purchè siano del tipo integrato ed abbiano un impatto visivo e d’insieme mitigato rispetto alle caratteristiche tipologiche e costruttive del Centro Storico e da posizionarsi sulla falda del tetto che non si affacci sulla via pubblica. Nel caso in cui invece per necessità di orientamento dei pannelli fosse necessario posizionarli verso la via

pubblica, ciò deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente nel rispetto delle qualità ipologiche e costruttive del Centro Storico.

B Componenti strutturali

1. Per il consolidamento conservativo dell'impianto strutturale degli edifici di carattere storico si prescrive:

1.1. impiego di tecnologie proprie del consolidamento statico atte a conservare (anche se privati di funzione portante) gli orizzontamenti voltati dei locali principali e quelli lignei se di pregio (si intendono tali quelli cassettonati con elementi sagomati e/o con soprastanti pitture);

1.2. l'impiego di tecniche atte a ricostruire (ove non recuperabili, ed anche se privati di funzione portante) le volte dei locali principali secondo gli andamenti preesistenti;

1.3. sostituzione degli orizzontamenti voltati con elementi piani limitata agli spazi di distribuzione;

1.4. non consentita la scomposizione delle volte con tramezzature, salvo la suddivisione di botti con elementi disposti normalmente all'asse delle volte stesse;

1.5. murature coerenti con gli elementi costitutivi originari: pietrame, cotto in vista, cotto rivestito da intonaco, altri materiali di cui può essere documentata la sussistenza.

C Elementi morfologici costitutivi

1. Per la conservazione dell'impianto strutturale degli edifici di carattere storico si prescrive:

1.1 rispetto della tipologia strutturale originaria

1.2 rispetto della forma dei loggiati, chiusi, aperti, pluripiano o sottotetto in muratura; nel caso di tamponamento dei loggiati aperti questo dovrà essere eseguito a partire dal filo interno dei manufatti, lasciando ben evidente, all'esterno, l'andamento dei ritti e delle arcate; la luce dei loggiati dovrà essere vetrata almeno per tutta la parte soprastante agli eventuali parapetti;

1.3 ripristino o ripetizione dei ballatoi dei fronti solari aventi assito, ritti di collegamento e parapetti in legno. Lo sporto del ballatoio va uniformato ai tipi preesistenti. I ballatoi non possono essere tamponati.

1.4 rimozione dei manufatti utilitari non coevi o non coerenti con gli edifici originari, aventi effetto occlusivo e/o di mascheramento delle costruzioni principali (tettoie posticce realizzate con materiali occasionali, pollai) contrastanti con le caratteristiche storico-documentarie del tessuto edilizio e/o preclusivi dell'adeguamento delle caratteristiche igieniche e di esposizione (soleggiamento) degli edifici principali ad uso abitativo;

1.5 si richiama quanto disposto all'u.c. dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e rispetto dei valori ambientali.

D. Criteri di intervento nel caso di nuova costruzione e/o ricostruzione

1. Fatto salvo il caso di demolizione con ricostruzione fedele definiti dal DPR 380/01 condizionato alla definizione di un prodotto edilizio in tutto e per tutto eguale all'edificio sostituito, la nuova costruzione /o ricostruzione disciplinata dal PR-VG con specificazione cartografica in tav. 4.2 è guidata dalle seguenti definizioni e disposizioni:

a) allineamento di quota:

al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi possono essere fissati in sede di rilascio della concessione vincoli di allineamento in quota di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o d'imposta delle finestrature, fatto salvo quanto disposto alle successive lettere del presente punto.

b) allineamento di fronti:

il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica. Vincoli di allineamento non indicati dal PR-VG possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione.

c) sagoma definita:

indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di mt. 1 in eccedenza al perimetro indicato, ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata, l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici e di quelli eventualmente definiti da fronti preesistenti di costruzione contigue.

d) numero piani fuori terra definiti:

indica il n. massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita. Si precisa inoltre:

d1) gli edifici esistenti, soggetti ad opere di conservazione edilizia, per i quali nella tav. 4.2 non viene indicano il n. dei piani finali, conservano quelli risultanti avanti l'esecuzione delle opere fatto salvo quanto stabilito al successivo ultimo capoverso della presente lettera d);

d2) gli edifici accessori esistenti o previsti non potranno avere di norma più di due piani fuori terra fatto salvo quanto disposto al precedente punto 5 ed alle successive lettere del presente comma;

d3) i locali sottotetto degli edifici possono essere adibiti ad usi abitativi ove l'altezza media esistente, o definita attraverso gli interventi disciplinati dalle presenti norme, risulti superiore a mt. 2.40 e l'altezza minima non inferiore a mt. 1,60. In tal caso il n° dei piani indicati in cartografia si intende aumentato di un livello.

d4) Per altezze medie comprese tra mt. 2.40 e mt. 2.20, con minimo comunque non inferiore a mt. 1,60, i sottotetti si intendono agibili, ma non abitabili, e quindi riservati a funzioni accessorie dell'abitazione quali deposti, soffitte, locali di sgombero, menage, ecc. in tal caso il rapporto di aeroilluminazione e ventilazione non potrà essere superiore a 1/20.

d5) I sottotetti di altezza media eguale o inferiore a mt. 2.20 possono essere resi accessibili esclusivamente a mezzo di scala retrattile (con certificazione di sicurezza) per l'esclusiva funzione della manutenzione della copertura. L'aerazione non potrà superare 1/100 della superficie del sottotetto.

e) altezza degli edifici:

e1) l'altezza degli edifici esistenti e conservati mediante gli interventi di recupero di cui all'art. 16 delle presenti norme sarà di norma equivalente a quella preesistente, fatta salva l'eventualità di dover consolidare il piano di imposta del tetto con cordolature di dimensioni commisurate alla funzione statica cui sono finalizzate.

e2) L'altezza in gronda ed in colmo degli edifici vincolati dalle leggi di tutela 1089/39 e 1437/39 o segnalati per l'interesse storico-artistico dal presente articolo (Censimento Guarini) dovrà essere equivalente a quella preesistente. Alla medesima clausola sono subordinati gli interventi di qualunque tipo eseguiti sugli edifici ad essi confinanti.

e3) Al fine del riuso o dell'abilitazione dei sottotetti per ricavare locali, abitabili o agibili, facenti parte dell'unità immobiliare sottostante e ad essa esclusivamente collegati, è ammesso, per gli edifici del Centro Storico che non riguardano i casi disciplinati al precedente comma, l'innalzamento rigido delle quote di colmo e delle gronde del tetto per una altezza aggiuntiva non superiore a mt. 1,20 semprechè tale innalzamento permetta di realizzare i requisiti minimi di altezza definiti al precedente comma d3). L'ammissibilità delle opere suddette e la sua misura, comunque non eccedente mt. 1.20, viene definita dall'Ufficio tecnico sentito in merito il parere della CIE.

e4) Fatto salvo quanto previsto dal Cod. Civ. per la tutela dei diritti dei terzi confinanti, è consentito innalzare la quota in gronda ed al colmo dei fabbricati accessori, per i quali il PR-VG prevede il recupero ad usi residenziali, in misura comunque non superiore a mt. 1,20 e non oltre il filo di gronda e di colmo dell'edificio principale adiacente, di cui costituisce pertinenza, compreso nella medesima unità di intervento (corte). E' comunque consentito elevare l'altezza degli immobili accessori fino alle quote (in gronda e/o di colmo) delle coperture degli edifici circostanti o contigui.

e5) l'altezza degli edifici a sagoma prescritta segue quanto disposto dal presente articolo fatte salve disposizioni particolari di allineamento fissate in sede di permesso di costruzione o dagli strumenti urbanistici esecutivi;

e6) Il permesso di costruzione riferito a edifici prospettanti su vie o spazi pubblici è rilasciata dall'Autorità Comunale su conforme parere della C.I.E. integrata da esperto in materia di tutela dei valori ambientali a norma dell'art. 14 della L.R. 20/89;

e7) Si richiamano in quanto applicabili le disposizioni della l.r. n° 21/98 sui sottotetti.

e8) Limitatamente agli edifici con intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A è ammesso l'adeguamento delle altezze interne per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, di risparmio energetico, acustico e quant'altro necessario all'ottenimento dei requisiti di agibilità. L'adeguamento non può comportare in nessun caso aumento della SUL e delle altezze dell'edificio, fatto salvo quanto disposto ai precedenti commi e3) ed e4).

f) altezze dei locali.

f1) si richiama per l'altezza interna dei locali contenuti nei fabbricati del Centro storico quanto stabilito in ragione dei vari tipi di intervento dal DPR 380/01.

f2) I locali ad uso commerciale, se situati al piano terreno debbono avere un'altezza minima di mt. 2,70; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, ferma restando l'altezza minima calcolata in volta, la misura all'imposta non potrà essere inferiore a mt. 2.

E. Disciplina dei fabbricati accessori con destinazione diversa dalla residenza

1. Per gli edifici accessori esistenti e confermati dal PR-VG con apposita indicazione cartografica sono ammesse le destinazioni strettamente compatibili con la destinazione principale, abitativa terziaria o artigianale, a cui sono collegati nell'ambito delle unità minime di intervento. In particolare, facendo richiamo a quanto stabilito al precedente art.18:

a) NEL CASO DI DESTINAZIONE ABITATIVA sono con essa compatibili gli usi per depositi e piccoli laboratori familiari (far da se, hobbies, ecc.); atelier per arti e professioni; autorimesse per la necessità diretta delle famiglie insediate.

b) NEL CASO DI DESTINAZIONI TERZIARIE (commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio alle residenze, servizi professionali ed amministrativi ecc.) sono con esse compatibili i depositi, le autorimesse, nonché piccoli laboratori di riparazione purché comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e soprattutto non moleste in quanto a odori o rumori prodotti; né comportanti l'uso continuativo o saltuario degli spazi scoperti privati e/o di uso pubblico compresi nell'unità di intervento.

c) NEL CASO DI DESTINAZIONI ARTIGIANALI (produttive o di servizio) sono con esse compatibili i depositi, lo stazionamento di mezzi, gli uffici e altre funzioni complementari all'espletamento dell'attività con esclusione dell'abitazione anche se di custodia.

2. Hanno diritto d'uso degli immobili accessori, come definiti dal P.R.G. e per le destinazioni soprastabilite, i proprietari e/o i residenti negli edifici di abitazione compresi nelle rispettive unità minime d'intervento, ovvero i conduttori delle attività terziarie e/o artigianali insediate in immobili a destinazione d'uso propria che ubicano in detti accessori funzioni strettamente integrate all'attività principale. Le limitazioni d'uso di cui al presente comma sono riportate negli atti autorizzativi ed accettate dal concessionario unitamente alle sanzioni ivi stabilite per l'inosservanza, salva ed impregiudicata ogni sanzione penale ed amministrativa a norma di legge.

F Simbologia

1. Ad integrazione della disciplina di intervento del centro storico (Ricetto e Borgo) si specifica che le definizioni cartografiche contenute nelle tavv 4.1 e 4.2 hanno il seguente contenuto rappresentativo:

1.1 tutti gli edifici principali o accessori documentati nelle tavole grafiche, ai quali risultano applicati con apposite coloriture i tipi di intervento assegnati per il loro recupero e/o sostituzione a sagoma prescritta, si intendono destinati agli usi principali definiti all'art. 18 delle presenti norme;

1.2 alla stessa destinazione principale sono assegnati i fabbricati accessori a cui è sovrapposta la lettera "R", fatte salve le prescrizioni di sicurezza esposte in apposito articolo delle presenti norme.

1.3 i fabbricati individuati con due linee diagonali incrociate (in legenda: travata, tettoia elevata oltre i 5mt, tettoia elevata con spiovente) sono destinati alle esclusive funzioni accessorie disciplinate alla precedente lett. E;

1.4 i fabbricati per i quali il PR-VG non prescrive la demolizione (Z) e individuati in cartografia con una sola linea diagonale (tettoia semplice inferiore a 5 mt, bassi fabbricati adibiti a deposito e magazzino) sono destinati esclusivamente ad uso di autorimessa per un solo piano f.t. qualunque sia l'altezza del manufatto preesistente purché superiore o eguale a mt. 2,50 in gronda. Per altezze inferiori e' ammesso il solo reimpiego per usi di deposito e sgombero;

1.5 con barra traversante la manica dell'edificio vengono indicati gli androni carrai coerenti con l'impianto a corte; con tratto corto vengono invece indicati i passi carrai esistenti. La posizione dei passi carrai esistenti è di norma immodificabile essendo in genere legata ad elementi costruttivi caratterizzanti l'edificio (travature lignee, orizzontamenti voltati in mattoni o intonacati, portoni in legno originari o di valenza storica, pavimentazioni selciate ecc). In mancanza di tutti i suddetti caratteri è ammessa la traslazione dell'androne carraio lungo il fronte del fabbricato che lo contiene purché ricostruito per la medesima funzione e quindi nelle medesime proporzioni. E' invece ammesso lo spostamento dei passi carrai (laddove non contenuti entro portale decorativo in muratura a vista o intonacata con valenza storico documentaria) nonché la formazione di nuovo passo carraio nella corte che risultasse sprovvista sia dell'androne che del passo carraio.

1.6 tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e funzionali delle zone normative di impianto storico si ammette, tanto per la conservazione come per il nuovo insediamento di attività consentite a norma del precedente art. 18, la suddivisione degli usi per piani intendendosi quello terreno di norma riservato ad attività e quello/quelli superiore/i riservato/i preferenzialmente a residenza, ovvero a funzioni terziarie aventi schemi distributivi compatibili con l'impianto edilizio preesistente.

G. Disposizioni transitorie

1. Sono fatti salvi i progetti già autorizzati dal Comune avanti alla adozione del progetto definitivo del PR-VG anche se queste fossero in contrasto con le norme del PR-VG.

H. Norme per specificati immobili[59]

1. In relazione al recupero della travata (F. 28, Mapp. 610,432,340) si fa obbligo del mantenimento della tettoia facente parte dell'androne carraio.
2. Il recupero della corte n° 8 dell'isolato 4 (vedi tav. 4.1) può essere finalizzato a due configurazioni tra loro alternative:

2.1 Prevalenza di attività commerciale-artigianale esistente:

- ristrutturazione edilizia del fabbricato a due piani n° 2 (vedi tav. 4.1) con ammesso adeguamento delle altezze interne dei locali;
- conservazione del fabbricato accessorio n° 3 (vedi tav. 4.1) per il mantenimento dell'uso in atto

2.2 Prevalenza della destinazione abitativa con applicazione delle previsioni cartografiche di PR-VG:

- demolizione preventiva del fabbricato accessorio n° 3
- innalzamento a tre piani fuori terra del fabbricato n° 2;
- possibile destinazione commerciale dell'intero piano terreno dei fabbricati n° 1 e n° 2;

3. In accoglimento della osservazione al progetto preliminare di PR-VG n° 22 (fg. 29, mapp. 505-65-64-68), si stabilisce che l'intervento R di recupero delle travate si intende subordinato al rifacimento dell'androne carraio secondo fogge tradizionali a volte ed all'impiego su tutto il fabbricato, ivi comprese le porzioni abitate esistenti, dei serramenti in legno.
4. In accoglimento della osservazione al progetto preliminare di PR-VG n° 39 (fg. 27, mapp. 226) si individua in cartografia, ove ammesso, il tipo di intervento pertinente a "edifici (…) privi di caratteri documentari significativi". Si ammette inoltre l'inserimento della scala esterna in volume chiuso mediante allargamento della sagoma edilizia in misura strettamente necessaria.
5. In accoglimento della osservazione al progetto preliminare di PR-VG n° 40 (fg. 28, mapp. 337, 337, 338, 312) si stabilisce l'unitarietà e uniformità compositiva degli interventi di recupero abitativo delle tettoie (ivi compresa quella confinante lato via Canonico Notario) con quella del fabbricato principale, fatta salva l'applicazione delle norme cautelative di natura idrogeologica contenute nelle presenti norme.

[59] Capoverso inserito in relazione all'accoglimento di osservazioni al progetto preliminare di PR-VG di carattere puntuale che necessitano di specifiche esplicitazioni normative.

6. Per l'intervento di ricomposizione edilizia del fabbricato di proprietà comunale denominato villa Volpini[60] si fissano, oltre ai criteri guida sopra richiamati, i seguenti vincoli specifici di intervento:
- Rilievo architettonico del fabbricato avanti ai lavori di demolizione;
- Ricomposizione del prospetto verso cortile e verso via Giovanni XXIII in base al suddetto rilievo;
- Ampliamento orizzontale del fabbricato verso il cortile con l'addizione di una partitura finestrata nel prospetto verso via
- Riproposizione della scansione delle finestre verso via con ampiezza analoga a quella preesistente
- Limitato ampliamento verticale con innalzamento del tetto a mt. 11.50.

7. In relazione allo stato di rudere del vecchio Mulino, per il quale la Soprintendenza ai Beni architettonici e del paesaggio ha espresso un interesse limitato alle caratteristiche architettoniche del fabbricato, si consente, per il suo recupero, anche la presentazione di un intervento di demolizione e ricostruzione con le seguenti prescrizioni:
   - mantenimento del percorso e della portata del corso d'acqua della Bealera Abbaziale a servizio del vecchio Mulino nonché dei sistemi di regolazione della portate d'acqua ivi presenti;
   - mantenimento e ristrutturazione della parte dell'edificio necessaria al recupero della vecchia ruota del mulino e della macina a servizio del vecchio Mulino;
   - possibilità di recuperare ad uso abitativo, commerciale e/o terziario tutta la volumetria esistente dei due edifici costituenti il vecchio Mulino, previo il recupero ed il riutilizzo, ove possibile, dei materiali di risulta rimasti in buone condizioni ed il mantenimento dell'edificio recuperato nella posizione originale. È ammesso, nell'ambito della sistemazione dell'edificio, realizzare una ridefinizione della sagoma limite rispetto a quella esistente riportata nelle mappe catastali senza che ciò comporti un aumento della superficie coperta;
   - osservanza delle norme di carattere generale in rapporto alla ridefinizione morfologica del fabbricato e all'impiego di materiali congrui con le origini storiche del fabbricato, della sua funzione nel suito: cura delle aree e dei manufatti esterni di pertinenza del Mulino;
   - esecuzione di eventuali interventi di compatibilizzazione con le condizioni e i vincoli idrogeologici dell'area;
   - osservanza delle prescrizioni ed autorizzazioni concesse in deroga dalla rete ferroviaria canavesana, per la riduzione delle distanze delle fasce di rispetto ivi presenti.

8. In accoglimento parziale dell'osservazione n° 18 al progetto preliminare della Variante Strutturale n° 3 al PR-VG si evidenziano i seguenti elementi di compatibilizzazione con il tessuto storico:
   - gli interventi sui fabbricati dovranno essere uniformati alle prescrizioni contenute nella sezione III dell'art. 19 delle NdA e prevedere la realizzazione in ciascuno di essi di androni carrai di transito che consentano l'agevole e non condizionato collegamento tra via Canonico Notario e l'area per rimesse auto prevista in cartografia;
   - non venga scomposta l'unitarietà della corte di appartenenza dei fabbricati da recuperare. In ogni caso la realizzazione delle rimesse auto si intende subordinata alla disponibilità piena e incondizionata degli spazi soggetti a transito dei veicoli o in mancanza all'assenso degli aventi titolo all'uso della porzione di cortile da esso interessata.

9. In accoglimento dell'osservazione presentata in data 30/04/2013 prot. n. 4025 relativa al mantenimento ed all'adeguamento igienico-sanitario dell'attività in atto nell'edificio sito all'angolo di Via Robaudi con Via Trento (catasto fabbricati: foglio 29, mappale 18 subalterno 6 e catasto terreni: foglio 29 mappale 551) si ammette il recupero del manufatto interno cortile per la destinazione artigianale esistente coerentemente con la classificazione di cui al precedente art. 15 e viene riportato in cartografica come immobile da riordinare (I.R.) consentendo un recupero massimo con un intervento edilizio riconducibile alla ristrutturazione edilizia di tipo B.

[60] Con lettera prot. com. 1855 del 03.03.2006 la Direzione regionale Beni culturali e del paesaggio del Ministero ha dichiarato non sussistere per l'edificio l'interesse di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004.

Art. 20 - ESPANSIONI RESIDENZIALI RECENTI

1. Il PR-VG suddivide il tessuto edilizio consolidato[61] in base alla caratterizzazione ambientale connessa alla quantità di superficie permeabile e di copertura vegetale, arborea e arbustiva, di ciascuno dei lotti componenti[62]. Sulla scorta della ricognizione storica e di detto criterio il PR-VG individua i seguenti tipi di tessuto:

- r1 aree consolidate dense
- r2 aree consolidate rade
- r3 aree consolidate con caratteristiche ambientali
- r4 Insediamenti extraurbani isolati
- r5 Insediamenti con originario impianto rurale
- r6 Insediamenti come r5 dotati di caratteri ambientali

2. In dette aree il PR-VG prevede la conservazione della tessitura edilizia esistente, consentendo di realizzare quelle contenute integrazioni volumetriche volte al miglioramento dello standard abitativo delle famiglie. Le integrazioni volumetriche ammesse dovranno tenere conto delle caratteristiche ambientali dell'area di riferimento limitando al massimo la compromissione del suolo permeabile e vegetato dei singoli lotti e provvedendo ad armonizzare le addizioni volumetriche con i fabbricati preesistenti mediante la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con particolare riguardo per i prospetti e le vedute che vengono modificate.

3. Il Comune, per ragioni di decoro dell'ambiente urbano, si riserva la facoltà di fissare vincoli e prescrizioni compositive caso per caso e di rifiutare, con diniego motivato, il rilascio del permesso di costruzione, nel caso di mancata armonizzazione del fabbricato in ampliamento con quello preesistente.

4. Gli interventi di trasformazione edilizia e del suolo vanno accompagnati con interventi ambientali compensativi espressi dalla piantagione in piena terra di un albero di alto fusto ogni 25 mq di SUL in ampliamento. La dimensione della aiola per la piantagione (i.e. la quantità di superficie in piena terra riservata a detta piantagione) varia in rapporto inverso alla densità edilizia delle zone sopraelencate.

5. In sede di applicazione del progetto preliminare di PR-VG i valori di permeabilità e di copertura vegetale del suolo, indicati nei successivi articoli, hanno valore obbiettivo non prescrittivo, poiché rappresentando valori medi di zona possono non essere rappresentativi, per difetto o per eccesso, dei rapporti tra parte costruita, parte impermeabilizzata da pavimentazioni impermeabili, parte di superfici drenanti e parti vegetate in piena terra.

6. In ogni caso il PR-VG chiede che essi vengano debitamente documentati in planimetria, nel caso di intervento di adattamento – trasformazione dei fabbricati esistenti; ciò, sia per consentire al Comune di verificare il contenimento all'essenziale del suolo da essi edificato e/o impermeabilizzato, sia per procedere all'affinamento dei parametri di controllo relativi ai rapporti tra spazi costruiti e spazi aperti e, in questi, del contingente riservato al verde privato: arborato, arbustato, a prato o a coltivo di carattere famigliare (orti), a cui il Piano correla i valori obbiettivo di equilibrio ecologico dei tessuti edificati[63].

---

[61] Il Centro abitato di San Benigno per le parti edificate è costituito da un tessuto edilizio formato in due fasi: in epoca prebellica per le espansioni a preminente tipologia rurale e qualche rimarchevole edificio borghese; in epoca post bellica, soprattutto a partire dagli anni '60, con l'affermazione, prima, della tipologia condominiale e in seguito con la diffusione delle lottizzazioni a villette.

[62] La ricognizione analitica del tessuto edificato è stata effettuata con l'ausilio dell'Orto immagine digitale ricavata dal volo del 1998 eseguito dalla Compagnia Generale Ripreseaeree (GCR) di Parma. La foto aerea consente di discernere le caratteristiche di tessuto non solo in base alle densità edilizie (i.e. quantità di spazi aperti assegnati a ciascun fabbricato o complesso di fabbricati) quanto piuttosto in ragione del rapporto tra costruito e aree verdi pertinenziali. Si è potuto pertanto suddividere il tessuto edificato in base ad criterio semplificato di qualità ambientale data dal rapporto diretto tra quantità di copertura vegetale ed entità del costruito e rapporto inverso tra aree impermeabilizzate, edificate o non, e spazi pertinenziali a verde.

[63] Sempre in via di prima applicazione per successivi affinamenti legati alla scala dell'intervento il PR-VG, tenuto conto degli accertamenti sulla copertura vegetale del suolo, come appare alla fotointerpretazione, fissa negli elaborati di ecologia del paesaggio i seguenti parametri di controllo della biopotenzialità dei tessuti edificati espressi in Mcal/mq/anno: urbanizzato denso = 0.25, urbanizzato rado = 0.40, urbanizzato con carattere ambientale = 0.60.

Art 21 - AREE CONSOLIDATE DENSE (r1)

1. Sono le zone contenenti gli insediamenti residenziali formati generalmente in epoca recente che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica ove il grado di permeabilità del suolo di pertinenza delle costruzioni è inferiore al 20-30% della superficie fondiaria, con o senza arredo vegetale.

2. In tali aree il PR-VG prevede il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ove mancanti in parte, la specializzazione della viabilità pubblica o di uso pubblico per la mobilità veicolare interzonale secondo le indicazione del PUT, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità interna del tessuto urbano, la formazione di vie pedonali, la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico[64].

3. Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali. Nel caso di intervento sulle aree esterne il PR-VG chiede l'aumento della permeabilità del suolo (valore obbiettivo 30% di SF) mediante impiego di pavimentazioni drenanti e, in sede di prima applicazione degli interventi compensativi di carattere ecologico, la formazione di aiole, additive rispetto a quelle eventualmente esistenti o di nuova formazione, con piantagione di alberature ad alto fusto nella misura indicata al precedente art. 20 in aiole della superficie minima di mq 6 ad albero.

4. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

a) allacciamento ai pubblici servizi;

b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni quando siano di pertinenza degli edifici;

c) manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;

e) modesti ampliamenti (comunque non eccedenti il 5% della SUL delle abitazioni esistenti) limitatamente ai volumi necessari all'alloggiamento di impianti. Nella medesima misura è consentita la realizzazione di locali riservati al miglioramento delle condizioni igieniche dei fabbricati (WC e cucine).

f) Sono inoltre consentiti in ragione dell'epoca di costruzione originaria:
f1) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti risultanti uni-bifamiliari[65] edificati prima dell'entrata in vigore del PRG/90 che non comportino aumento della superficie utile lorda residenziale esistente superiore al 30 %. per un massimo di mq. 70 di SUL. Per detti fabbricati è comunque ammessa la realizzazione di 50 mq. in ampliamento indipendentemente dalla volumetria (e/o SUL) propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione. Nella medesima misura massima di mq 50 è consentito l'ampliamento una tantum dei fabbricati realizzati prima della data di approvazione del PRG/90 e da questo classificati nelle aree di tipo IRI, IRM, (m).

f2) l'ampliamento una-tantum in f1) non è ammesso per i fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore del PRG/90, ne è ripetibile su quelli che ne hanno già beneficiato in applicazione delle norme del PRG medesimo.

f3) è invece ammessa la possibilità di integrazione volumetrica sugli edifici ampliati in base ai disposti dell'art. 13 della l. 10/77 e/o art. 33 7° comma lett. e) della L.U.R in ragione della differenza fra la misura dell'ampliamento 'una tantum' dianzi disciplinato e quello già effettuato; detto criterio si applica anche per gli ampliamenti condonati ai sensi di legge alla data di adozione delle presenti norme.

f4) l'incremento della superficie coperta in ampliamento non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta dal fabbricato preesistente, nel caso di edifici a 1 piano, e del 35% nel caso di edifici

[64] L'attuazione delle proposte di PR-VG per l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono, prevalentemente, per intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di Piani esecutivi tecnici di opere pubbliche.

[65] Si intendono per edifici bifamigliari: le costruzioni contenenti due unità immobiliari autonome aventi ingressi e scale distinte. Per gli edifici bifamigliari l'ampliamento disciplinato alla lett. f1) si intende applicabile a ciascuna unità immobiliare componente

a due o 3 piani, entro il limite comunque invalicabile del 40% di RC in complesso. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la sola formazione di piano mansardato avente i requisiti dell'abitabilità nella misura volumetrica massima disciplinata alla precedente lett. f1).

f5) Per ampliamento una tantum si intende un intervento unico, non ripetibile durante il periodo di vigenza del PR-VG, indipendente dalle quantità effettivamente realizzate e onnicomprensivo delle necessità operative dei residenti riguardanti i locali tecnici e igienici di cui alla precedente lett. e) gli eventuali bassi fabbricati per rimesse auto e le addizioni abitative, nel rispetto delle quantità massime di SUL e di copertura del suolo indicate al precedente comma f4). Non è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica in ampliamento per locali di abitazione separati dal fabbricato principale

f6) Costruzione una tantum di bassi fabbricati e/o porticati in misura non superiore a 25 mq di SUL per unità immobiliare in edilizia plurifamigliare, elevato a mq. 50 in complesso per le costruzioni uni e bifamigliari, fatto salvo in ogni caso RC non superiore al 40%.

f7) Nel rispetto di un RC non superiore al 30% (comprensiva di quanto già costruito e di quanto realizzabile con il presente punto) è ammessa la costruzione una tantum di bassi fabbricati e/o porticati in misura non superiore a 50 mq di SUL per unità immobiliare in edilizia plurifamiliare.

5. Sono altresì previste e ammesse le seguenti ulteriori opere:

g) demolizione con ricostruzione di fabbricati esistenti per gli usi ammessi all'art. 18, 3° comma nei seguenti limiti: u.f =0.25 mq/mq, h=7.50, n° piani 2, RC 30%.

h) variazioni di destinazione d'uso di fabbricati coerenti con quelle previste e ammesse al precedente art. 18 che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici, anche mediante il tamponamento delle volumetrie individuate dalle strutture esistenti per una SUL massima pari a mq. 120.

i) riuso di eventuali fabbricati rustici in applicazione delle norme stabilite dalla l.r. 9/03

6. Si richiama l'applicazione delle cautele edificatorie stabilite dalle presenti norme rispetto agli immobili compresi nelle aree in dissesto o interessate da vari gradi di rischio idrogeologico.

Art 22 - AREE CONSOLIDATE RADE (r2)

1. Riguardano le porzioni delle aree residenziali edificate aventi tessitura più rada della precedente e con presenza[66], nelle aree pertinenziali private, di arredo vegetale che limita l'impermeabilizzazione del lotto edificato. Il grado di permeabilità del suolo di pertinenza delle costruzioni e la copertura vegetale (a prato e arbustiva con qualche esemplare di albero isolato) è superiore al 30% della S.F. La qualità edilizia è in genere più curata e si può osservare una maggiore integrazione tra spazi interni e spazi esterni vegetati.

2. In tali aree il PR-VG prevede, al pari delle aree di tipo r1, il miglioramento del decoro ambientale urbano designato al precedente art. 21 2° comma.

3. Nel caso di intervento sulle aree esterne il PR-VG chiede di limitare allo stretto indispensabile la riduzione del grado di permeabilità del suolo preesistente (valore obbiettivo 40%) mediante impiego di pavimentazioni drenanti e formazione di aiole con piantagione di alberature ad alto fusto in misura indicata al precedente art. 20, con aiole dimensionate in ragione di mq 9 ad albero.

4. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo 58, punto 3 delle presenti norme per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al 4° comma del precedente art. 21, salvo RC non superiore al 30%.

5. Si richiama inoltre l'applicazione del comma 5 del precedente art. 21, salvo che per i parametri edificatori attinenti al caso di demolizione con ricostruzione che vengono adattati alle caratteristiche della trama ambientale ravvisata dal PR-VG: u.f =0.20 mq/mq, h=7.50, n° piani 2.

[66] Rilevata mediante foto-interpretazione dell'orto immagine digitale CGR Parma 1998.

6. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo 58, punto 3 delle presenti norme per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al precedente art. 21 comma 4, punto f7) con un RC non superiore al 25% (comprensiva di quanto già costruito e di quanto realizzabile con il presente comma).

Art 23 - AREE CONSOLIDATE CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI (r3)

1. Si tratta di insediamenti a tipologia rada che presentano un rapporto di copertura medio di lotto, riferito ai soli fabbricati e rapportato all'insieme delle zone r3, dell'ordine di 1/8 della superficie fondiaria, con incidenza delle aree verdi vegetate dell'ordine del 40-50%. Gli spazi esterni sono in genere dotati di aree verdi curate a giardino non solo a carattere ornamentale ma quale attributo funzionale specifico della tipologia insediativa, con maggiore integrazione tra spazi interni e spazi esterni e edificazione in genere curata.

2. Il PR-VG tutela il carattere ambientale di detta tipologia edilizia ammettendo la creazione di attrezzature di superficie funzionali alla qualità dell'abitare quali piscine, vasche d'acqua, pergolati, arredi di giardino, elementi di mediazione tra spazi interni ed esterni ecc. ove definiti da apposito progetto rispondente ai caratteri compositivi dell'arte dei giardini e con appropriato equilibrio tra aree *vegetate (valore obbiettivo 60% con copertura arborea dell'ordine del 30% di SF).*

3. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo 58, punto 3 per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al 4° comma del precedente art. 21, salvo RC non superiore al 20%; inoltre, in aggiunta alla SUL in ampliamento:

a) realizzazione di servizi di giardino, esterni o interni alle abitazioni, quali spogliatoio e servizio igienico doccia mq 10, a sussidio di eventuale impianto piscina;

b) pergolati con copertura vegetale o con copertura in tessuto (orientativamente mq 30)

b) capanno per gli impianti e per gli attrezzi mq 4, serra a carattere ornamentale e/o legnaia mq15. I manufatti accessori in a) e in b) dovranno essere realizzati in aderenza alle recinzioni ovvero in luogo tale da arrecare il minimo disturbo allo sviluppo del giardino.

c) eventuale box per ricovero mezzi (mq.15)

d) impianto di tennis con servizi annessi (mq10) solo quando il campo, rapportato alla dimensione regolamentare, rappresenta non più di 1/12 di SF.

4. Le opere di attrezzaggio e abbellimento dei giardini sono sempre ammesse, indipendentemente dagli ampliamenti una tantum.

5. Si richiama l'applicazione del comma 5 del precedente art. 21, salvo che per i parametri edificatori attinenti al caso di demolizione con ricostruzione, da essi disciplinato con riferimento alla normativa del PRG vigente, che vengono adattati alle caratteristiche di tessuto ravvisate dagli studi di PR-VG per le aree di tipo r3: u.f =0.15 mq/mq, h=7.50, n° piani 2.

Art 24 - INSEDIAMENTI EXTRAURBANI ISOLATI (r4)

1. Riguardano singoli edifici o gruppi di edifici isolati esterni al centro abitato, come riperimetrato dal PR-VG entro la cerchia delle strade di arroccamento. Essi sono ubicati in ambiente rurale, ma il PR-VG ne riconosce l'esistenza e la destinazione abitativa precipua attraverso la disciplina propria delle aree di tipo "r2"[67].

2. Per la loro conservazione e manutenzione si richiama pertanto quanto previsto ai seguenti articoli:

2.1 art. 22, 3° comma, per il valore obbiettivo (40%) di trattamento del suolo;

2.2 art. 21, 4° comma per gli ampliamenti una tantum, salvo RC=30%, e 5° comma per gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, associati o non alla modifica di destinazione d'uso per il recupero alla funzione abitativa di fabbricati a carattere produttivo.

[67] Gli studi propedeutici alla redazione del progetto preliminare hanno infatti potuto verificare un grado di utilizzazione media del suolo fondiario equivalente alle aree r2.

2.3 recupero alla funzione residenziale del volume esistente di fabbricati non residenziali ove eccedenti le misure definite al precedente punto 2.2. In tal caso non è ammesso l'ampliamento disciplinato al precedente punto 2.1. E' ammesso invece integrare la/le nuova/e unità immobiliare/i con bassi fabbricati riservati ad autorimessa nella misura di 25 mq. per unità immobiliare ove non eccedenti complessivamente (e quindi valutando anche il/i fabbricato/i principale/i) R.C. = 50%.

2.4 art. 23, 5° comma per i parametri edificatori applicabili nel caso di demolizione con ricostruzione.

3. Si richiama l'applicazione delle cautele edificatorie stabilite all'art 58, punto 3 delle presenti norme in esecuzione delle analisi sul dissesto e il rischio idrogeologico contenute negli elaborati tematici facenti parte integrante e sostanziale del PR-VG.

Art 25 - INSEDIAMENTI CON ORIGINARIO IMPIANTO RURALE (r5)

1. **Recupero della tipologia originaria**

1.1 Comprende le zone edificate in epoca non recente, in ambito urbano ma all'esterno del centro storico nella forma di case a corte o in linea. Esse sono state prevalentemente abilitate per usi residenziali civili anche mediante scorporo e edificazione di parte dell'area un tempo pertinenziale. In ragione di tale germinazione e del tipo edilizio originario il tessuto edilizio risultante si presenta notevolmente addensato con elevato grado di impermeabilizzazione del suolo mediante cortili in genere estesamente pavimentati.

1.2 Il PR-VG in dette aree richiede la conservazione della tipologia edilizia originaria dei fabbricati aventi impianto edilizio di originaria matrice rurale: abitazione a manica semplice con stalla, travata e corredo di tettoie, attraverso la realizzazione dei seguenti interventi:

1.2.1 opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e consolidamento statico, ristrutturazione come definite al precedente art. 16;

1.2.2 ampliamento della porzione di fabbricato adibita ad abitazione entro le sagome di travate e tettoie alte[68], ivi compreso il volume sotteso dalla proiezione al suolo degli spioventi[69], della medesima costruzione ed aventi il medesimo prospetto principale o disposte normalmente ad esso con riferimento alle sagome evidenziate in cartografia con apposita coloritura[70]. Detto ampliamento non è ammesso in manufatti recenti di natura utilitaria (ricovero animali da cortile, tettoie precarie, riparo veicoli e simili).

1.2.3 per il recupero dei sottotetti e per l'innalzamento dei tetti delle porzioni di fabbricati a carattere pertinenziale si applica quanto definito per il centro storico al precedente art. 19 parte III, lett. D

1.2.4 agli edifici privi di pertinenze tecniche[71] atte ad accogliere gli ampliamenti di cui al precedente punto 1.2.2 è ammesso addizionare ai fabbricati esistenti volumi in ampliamento in misura comunque non superiore a 50 mq di SUL in continuità volumetrica e formale con l'edificio in ampliamento. Si richiamano in particolare gli indirizzi compositivi contenuti all'art.19 parte III, lett. A per quanto applicabili alla tipologia del fabbricato.

1.2.5 sui fabbricati accessori esistenti ma non individuati in cartografia con specifica simbologia si applica la medesima normativa di cui all'art. 19 parte III lett. E con prioritaria formazione per le rimesse auto. E' altresì ammessa la demolizione di fabbricati accessori o sussidiari per la realizzazione di rimesse auto nella misura di 20 mq. di SUL per unità immobiliare con i requisiti compositivi contenuti all'art.19 parte III, lett. A per quanto applicabili alla tipologia del fabbricato.

1.2.6 negli immobili di cui al punto 1.2.4 privi di spazi per rimessa auto è consentita la formazione di box auto addizionati nell'ampliamento ivi disciplinato nella misura massima di 20 mq. Non è invece consentita la formazione di box auto in manufatti addizionati ex novo e isolati per non compromettere la funzionalità distributiva e d'uso dei cortili.

1.2.7 fatto salvo quanto definito al precedente punto 1.2.5, negli immobili esistenti il cui recupero è finalizzato all'abitazione uni o bifamigliare è ammesso la realizzazione di box auto in misura di 20 mq. per unità immobiliare ed aventi i requisiti formali di cui all'art. 19 parte III, lett. A per quanto applicabili alla

[68] Si intendono per tali i manufatti accessori aventi altezza pari o superiore a mt. 5 al colmo generalmente coevi agli edifici principali di abitazione che possono essere integrati a tale tipo di destinazione anche a mezzo dell'innalzamento del tetto fino alle quote di colmo e di gronda dei fabbricati suddetti.

[69] Porzione del tetto avanzata rispetto al corpo di fabbrica più esteso con caratteristica configurazione a "L". Si precisa che il volume recuperabile va riferito allo spiccato delle murature e non già alla proiezione del tetto.

[70] Data l'imprecisione della documentazione catastale sono ammesse correzioni alle sagome documentate in tav. 3 in base ad apposito rilievo architettonico asseverato.

[71] Non si intendono "privi di pertinenze tecniche" i fabbricati ove dette pertinenze sono già state utilizzate in passato a fini abitativi il base alle norme del PRG vigente e per i fini propri enunciati nel presente articolo.

tipologia del fabbricato, anche all'esterno delle costruzioni esistenti secondo il criterio della minima compromissione del cortile.

2. **Edilizia recente.**

2.1 Sugli edifici uni-bifamigliari compresi nelle aree r5 edificati avanti alla data di approvazione del previgente PRG./90, sono ammessi i medesimi tipi di intervento previsti al comma 4 del precedente art. 21 (ampliamenti una tantum).

2.2 In particolare gli ampliamenti una tantum sono ammessi solo sui fabbricati i cui fronti finestrati in ampliamento e/o oggetto di intervento distino, ad opere eseguite, da altri fronti preesistenti: mt. 10 se questi ultimi risultano finestrati e mt. 8 se ciechi. I fronti obliqui del medesimo edificio devono comprendere tra loro un angolo superiore o uguale a 90°.

2.3 Per la formazione delle rimesse per auto si stabilisce che esse vadano prioritariamente ubicate nell'ambito delle sagome edilizie preesistenti, ove non già saturate dagli ampliamenti ammessi al precedente comma, in difetto di spazio è consentito realizzare nell'area di pertinenza un box auto di 20 mq di SUL per ciascuna delle unità immobiliari compresenti nel lotto.

3. Norme di carattere generale

3.1 E' fatto obbligo di demolire tutti i manufatti che risultano (sotto il profilo igienico-edilizio e del soleggiamento) occlusivi dei fronti abitativi recuperati attraverso gli interventi disciplinati nel presente articolo.

3.2 Nei casi di edificazione a confine gli interventi definiti ai precedenti commi 1 e 2 sono subordinati a quanto disposto in merito dal Codice Civile.

3.3 Si richiama l'applicazione delle cautele edificatorie stabilite all'art. 58, punto 3 delle presenti norme in esecuzione delle analisi sul dissesto e il rischio idrogeologico contenute negli elaborati tematici facenti parte integrante e sostanziale del PR-VG.

Art 26 - INSEDIAMENTI COME r5 DOTATI DI CARATTERI AMBIENTALI (r6)

1. Sono le aree simili al caso precedente ma con persistente presenza di orti e giardini, a traccia della tradizione rurale del paese e anche a complemento dei nuovi usi abitativi[72].

2. Il PR-VG prevede la conservazione dell'apparato ambientale ammettendo la realizzazione, a sussidio di orti e giardini, delle seguenti opere e interventi:

2.1 capanno per gli impianti e per gli attrezzi mq 4, serra funzionale e/o ornamentale e/o legnaia mq15. I manufatti accessori in a) e in b) dovranno essere realizzati in aderenza alle recinzioni ovvero in luogo tale da arrecare il minimo disturbo allo sviluppo dell'orto e del giardino.

2.4 pergolati con copertura vegetale o con copertura in tessuto (orientativamente mq 30)

2.5 eventuale box per ricovero mezzi (mq.20 per unità immobiliare insediata) fatto salvo il rispetto del valore obbiettivo di cui al comma successivo.

2.4 Il valore obbiettivo medio di spazi destinati alla coltivazione familiare di orti e giardini assegnato dal PR-VG è pari al 50% di SF.

3. Per i fabbricati esistenti il PR-VG, al pari del tessuto disciplinato al precedente art. 25, richiede la conservazione della tipologia edilizia di originaria matrice rurale. A tal fine prevede e ammette la realizzazione delle opere designate al precedente art. 25 1° comma, per gli edifici con tipologia originaria, e 25 2° comma per i casi di edilizia recente.

[72] Su dette aree il PR-VG ribadisce l'impostazione data dalla Variante strutturale n° 2 di PRG che, a seguito di diffuse richieste dei residenti, aveva dedotto la previsione di Piano che ammetteva la trasformabilità delle aree pertinenziali al fine di conservare l'intergità degli orti e giardini presenti.

4. Si richiama l'applicazione delle cautele edificatorie stabilite all'art. 58, punto 3 delle presenti norme in esecuzione delle analisi sul dissesto e il rischio idrogeologico contenute negli elaborati tematici facenti parte integrante e sostanziale del PR-VG.

Art. 27 - NUOVE ZONE INSEDIATIVE RESIDENZIALI

1. Con il medesimo criterio di valutazione del tessuto esistente Il PR-VG disciplina la realizzazione delle aree residenziali di nuovo impianto in rapporto a queste principali finalità:

1.1 formazione del telaio portante della viabilità urbana;
1.2 ricomposizione del disegno della città mediante la riconnessione delle sfrangiature insediative
1.3 irrobustimento del telaio degli spazi pubblici, all'esterno del centro storico, con realizzazione di nuovi fuochi di servizi, integrativi della sua funzione polare e tuttavia di presidio della città nuova e del suo ridisegno.
1.4 realizzazione delle nuove strutture residenziali e produttive e delle infrastrutture in base a criteri di compensazione ecologica.
1.5 formazione della viabilità e dei servizi secondo principi di perequazione urbanistica

2. Il PR-VG individua pertanto per la classe di destinazione residenziale le seguenti principali tipologie di intervento e relative articolazioni

2.1 Aree in via di consolidamento (R1)
2.2 Nuovi insediamenti abitativi (R2)
2.3 Aree di riqualificazione urbana (R3)

3. Le aree di tipo R2 vengono a loro volta articolate all'interno dei Quadri sinottici mediante parametri diversificati in base al seguente criterio ambientale:

3.1 Insediamenti di completamento del tessuto edificato denso
3.2 Insediamenti di completamento del tessuto edificato rado (o semipermeabili)
3.3 Insediamenti di completamento del tessuto edificato con caratteri ambientali

4. Le aree di tipo R3 sono finalizzate a integrare mediante servizi privati qualificati rivolti al pubblico e con funzioni di carattere terziario il sistema dei servizi pubblici, interni ed esterni al Centro storico.

5. Si richiama l'applicazione delle cautele edificatorie stabilite dalla Relazione geologico tecnica approvata con modifiche e integrazioni dalla Regione Piemonte nell'ambito della Variante strutturale n° 2. nonché le note di essa integrative contenute nelle relazioni idrogeologica e idraulica allegate agli elaborati del PR-VG.

Art. 28 - AREE IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (R1)

1. Il progetto definitivo di PR-VG registra in Tav. 3, con sigla R1 e con apposita simbologia, le iniziative edilizie in corso al momento della deliberazione del progetto stesso da parte del Comune e le fa salve.

2. In questa categoria di situazioni sono contemplati:
2.1 i PEC vigenti e ancora da attuare, in tutto o in parte;
2.2 i PEC già definiti dall'Autorità comunale, in corso di pubblicazione o di stipulazione;
2.3 i progetti di PEC che sono stati depositati in Comune e visionati con parere favorevole dalla CIE;
2.4 le concessioni e /o i permessi di costruzione già autorizzati dal Comune[73].
2.5 i lotti liberi enucleati dalle aree consolidate che hanno carattere di completamento. Per essi valgono i parametri edificatori riportati nei quadri sinottici.

3. L'attuazione di dette aree rimane, in tutto e per tutto, subordinata all'applicazione delle norme del PRG vigente in modo da consentire la conclusione del processo progettuale e costruttivo in atto. Esse si

[73] In dettaglio:
- le aree riclassificate dal PR-VG: R1.1-R1.2-R1.3-R1.4-R1.5-R1.6-R1.12-R1.13-R1.15 risultano già eseguite o in avanzato stato di costruzione in attuazione dei relativi PEC o P.C.;
- per le aree R1.7-R.1.8-R1.9 sono state stipulate le rispettive convenzioni;
- per le aree R1.10 e R1.14 a seguito di parere favorevole della CIE sono in corso le procedure di approvazione;
- l'area R1.11 (ex IRI/5 di PRG) riguarda il lotto residuo del PEC IRI5 del PEG vigente la cui convenzione è tuttora in corso. Si stabilisce che fino alla scadenza del PEC i parametri edificatori in atto prevalgano su quelli indicati nei quadri sinottici allegati.

intendono pertanto prevalere sulle previsioni e disposizioni normative del PR-VG eventualmente in contesto e sono quindi immediatamente operative non applicandosi su di esse alcuna misura di salvaguardia.

4. Alle aree rubricate nella nota n° 67 (73 ndr) si applicano le disposizioni dei precedenti commi, ad avvenuta trasmissione del progetto di PR-VG alla Regione, fino alla data di scadenza dei termini previsti all'art. 85 5° comma della l.r. 56/77. Alle stesse aree che, a quella data, non avessero perfezionato i titoli autorizzativi: rilascio del permesso di costruzione per gli interventi diretti non soggetti a SUE e stipula delle convenzioni per i progetti di PEC in corso, si applicheranno i parametri urbanistici ed edilizi ridotti definiti nei Quadri sinottici e le clausole di intervento stabilite dalle presenti norme.

Norme per specificate aree.

1. In accoglimento di specifiche osservazioni (fg. 26 map. 59 e 60) si riconosce alle aree R1.24 e R1.25, alla luce della classificazione del rischio idrogeologico (Classe IIB) definita dalla carta di sintesi allegata al PR-VG, la possibilità del completamento del tessuto abitativo circostante. Per la loro realizzazione è prescritto il coordinamento progettuale volto a definire l'accesso a entrambi i lotti a mezzo di via pubblica e/o privata collegata a Via Chivasso. La suddetta trasformazione si intende peraltro differita alla avvenuta protezione strutturale degli insediamenti retrostanti alla fascia B di progetto individuata dal progetto stralcio del PAI per il Torrente Malone.

2. Si richiama con contenuto normativo quanto stabilito al punto 2.5 "Lotti di completamento residenziale" nella relazione illustrativa del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n° 3 per le aree R1.27 e R1.28.

Art.29 - NUOVI INSEDIAMENTI ABITATIVI (R2)

I. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Tale classificazione comprende le parti di territorio, pressoché inedificate e/o non urbanizzate, ove l'edificazione è finalizzata alla ricomposizione della forma urbana in base agli obiettivi richiamati al precedente art. 27 ed è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici edilizi ed urbanistici fissati nelle Tabelle di sintesi allegate alle presenti Norme e dalle prescrizioni grafiche attinenti a viabilità e spazi pubblici nonché alle disposizioni, specificazioni ed indirizzi contenuti nelle presenti Norme per l'organizzazione delle aree private: per queste ultime le indicazioni di specie, copertura e composizione arborea hanno contenuto prescrittivo.

3. La trasformazione delle aree residenziali, la formazione del nuovo impianto infrastrutturale e la creazione del telaio urbano dei servizi pubblici sono interdipendenti e vengono attuate mediante l'applicazione della normativa d'ambito definita al precedente art. 5 facendo ricorso, ove necessario, alle procedure di coordinamento progettuale definite al successivo art. 6 oltrechè mediante procedure convenzionali preordinate da SUE di iniziativa pubblica o privata ovvero, in determinati casi, connesse a interventi diretti singoli o di comparto.

4. Il PR-VG articola le aree di nuovo impianto in base alle seguenti tipologie edilizie

4.1 **Tessuti radi a carattere ambientale** (i.f. 0.15/0.20 mq/mq).
Essi sono disposti in prevalenza lungo la cerchiatura della viabilità di arroccamento urbano e/o a contatto con il tipo di tessuto preesistente rado e con caratteri ambientali (aree r3, r6)

4.2 **Tessuti semipermeabili** (i.f. 0.20 mq/mq)
Sono ubicati nelle zone a contatto con il tipo di tessuto preesistente di tipo rado (aree r2)

4.3 **Tessuti Compatti** (i.f 0.25 mq/mq) a completamento o in estensione di zone compromesse dense e in particolare direttamente connesse alla formazione del telaio urbano della viabilità e dei servizi.

5. In applicazione della normativa d'ambito, si forniscono le seguenti delucidazioni:

5.1 l'attuazione delle Unità di intervento (Ui) sarà di tipo unitario nel caso in cui le aree destinate alla viabilità e agli spazi pubblici, delimitate all'interno della U.i, risultino adeguate, sotto il profilo della

fabbricabilità territoriale espressa dal prodotto UTxST, a saturare completamente l'edificabilità delle aree fondiarie espressa dal prodotto UFxSF, in base ai parametri riportati nei Quadri sinottici.

5.2 In difetto, dovendo il proponente dimostrare la titolarità di spazi per la viabilità e i servizi pubblici dimensionati in base ai rapporti indicati nei Quadri sinottici all'esterno della Ui, si può dare in caso che i PEC attuativi determinino interventi a mosaico: riguardanti oltre che le aree fondiarie, proprie dell'U.i in trasformazione, anche spazi per la viabilità e servizi esterni alle Ui medesime.

5.3 Il reperimento delle aree per viabilità e servizi all'esterno delle U.i sarà prioritariamente rivolto:
5.3.1 alla formazione del telaio della viabilità previsto dal PR-VG e compreso nelle singole U.i
5.3.2 alla formazione del demanio di aree di sedime comprese, oltrechè nell'area di intervento, ove previste, nei fuochi di servizi (V.7 e V.17).
5.3.3 stante la dimostrata adeguatezza degli standard urbanistici previsti dal PR-VG, la dimostrazione della titolarità di aree per la viabilità e spazi pubblici in ragione delle percentuali definite, area per area, nei Quadri sinottici, è verificata dalla sommatoria dei sedimi (per viabilità e per servizi) indipendentemente dall'incidenza dell'uno o dell'altro tipo di area nella sommatoria medesima.
5.3.4 si richiamano le condizioni di flessibilità operativa (modalità di formazione del demanio delle aree per viabilità e servizi, articolazione delle unità di intervento, monetizzazione di quote marginali di spazi pubblici, conservazione dei diritti edificatori nel caso di cessione anticipata degli spazi vincolati ecc.) riportati al citato art. 5.
5.3.5 Nel caso di articolazione delle Ui in subaree discendenti dalla definizione di apposito documento di coordinamento progettuale, approvato dal Comune, è ammesso che la procedura attuativa indiretta preordinata da PEC possa essere sostituita dalla procedura attuativa diretta, singola o di comparto, subordinata a convenzione ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77. In tal caso la convenzione viene redatta con le stesse finalità e contenuti ed elaborati previsti per il SUE dagli artt. 39 e 44 della l.r. 56/77, integrata dagli elaborati necessari al rilascio del/dei permessi di costruzione.

6. In qualunque area di tipo R2 è ammessa la formazione dei contingenti di edilizia privata convenzionata previsti agli artt. 7 e 8 della l.10/77 nella misura massima (20%) definita dall'art. 34 della l.r. 56/77. Il contingente di edilizia convenzionata può essere concentrato in singole aree, in misura superiore alla percentuale suddetta, fatto salvo il rispetto della proporzione in complesso.

7. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione degli edifici esistenti come definiti al precedente art. 16 delle presenti Norme.

8. La Variante Strutturale n° 3 prevede l'integrazione dei parametri edificatori relativi alle aree: R2-1, R2-4, R2-7, R2-23, R2-26, R2-28, R2-32+34, R2-38 nella misura indicata nelle modifiche dei Quadri Sinottici ad essa allegati.

II DISPOSIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

A. Tessuti radi a carattere ambientale

La trasformazione di questo tipo di aree, volta alla formazione di insediamenti a tessitura rada, è collegata alla realizzazione di interventi ecologici compensativi, di valenza urbana, che il PR-VG disciplina ponendo il vincolo di tutela alla fascia laterale alla viabilità di arroccamento in progetto in vista di creare un corridoio verde arborato di cornice del fronte nord dell'abitato e di connessione alle reti ecologiche del territorio.

2. La fascia suddetta è riservata alla formazione di giardini, orti e frutteti, con preponderante presenza di specie legnose arboree, e/o di parco/parchi privati anche a carattere condominiale, attrezzato con impianti di superficie[74] in base ad un apposito progetto di paesaggio e di arte dei giardini.

3. E' ammesso interdigitare[75] la fascia a verde privato con le aree di pertinenza sistemate a verde dei fabbricati previsti nelle aree residenziali di nuovo impianto retrostanti, ferme restando le quantità complessive di verde privato vincolato dal PRG, la creazione di una fascia continua arborata, di margine alla

[74] Si richiama l'elenco degli impianti di superficie e decorativi indicati al precedente art 23 - aree consolidate con caratteristiche ambientali (r3).
[75] Per interdigitazione si intende la creazione di un profilo edificato discontinuo che consente al corridoio arborato da realizzare in continuo in adiacenza alla viabilità di arroccamento di inserirsi profondamente, a pettine, all'interno dell'edificato in progetto.

viabilità prevista dal PRG e costituente corridoio della rete ecologica, avente ampiezza trasversale non inferiore a mt. 15 con sesto non superiore a mt 6, impiego di alberature ad alto fusto, di specie domestiche proprie del sistema paesistico planiziale padano, avente lo scopo di segnare il margine urbano con una consistente bordatura, a più file, di verde alberato.

4. Le recinzioni, contenute all'interno delle fasce a verde privato dovranno essere arretrate di almeno tre mt. dal ciglio stradale in modo da consentire, nella fascia interposta, la creazione di percorsi ciclopedonali di tipo campestre protetti con alberature di filare. Le recinzioni private saranno rigorosamente costituite da siepi vegetali, opportunamente topiate a muro, di altezza compresa tra mt. 2,00 e 2.40 con interposta rete/reti metalliche di sostegno e protezione anche con zoccolatura in cls.a. sporgente dal suolo

5. La copertura arborea[76], da inserire nei progetti edilizi e di sistemazione paesistica e ambientale dovrà essere commisurata al 40% almeno di tutti gli spazi esterni e aperti costituiti dalle aree di nuovo impianto residenziale e dalle aree a verde privato.

6. I fabbricati non potranno essere elevati per più di due piani e dovranno essere progettati in modo tale da valorizzare l'integrazione funzionale e ambientale tra spazi di natura e spazi interni edificati. E' richiesta una progettazione edilizia e paesistica di qualità.

B. Tessuti semipermeabili

1. Per tale tipo di insediamenti il PR-VG richiede la formazione di verde pertinenziale di carattere integrativo a quello degli insediamenti adiacenti aventi lo stesso tipo di tessitura edilizia rada. Il verde pertinenziale in piena terra dovrà avere una estensione non inferiore al 50% della superficie fondiaria con copertura arborea, ad es di specie fruttifere integrate da esemplari ornamentali (v. nota 57) non inferiore al 20% di SF. Si chiede la piantagione di specie ecologicamente corrette.

C. Tessuti Compatti

1. Sono le aree ove la componente architettonica ha carattere prevalente nella formazione del paesaggio urbano. Le tipologie edilizie di nuova costruzione saranno pertanto uniformate al tessuto preesistente per quanto riguarda la saturazione di singoli lotti o aree interposte all'interno di un edificato uniforme[77].

Il PR-VG richiede l'adozione di tipologie edilizie aggregate:

- a trama continua, nei casi di contiguità con il tessuto storico, sia esso il Borgo come la trama delle cascine ad esso esterne;
- a trama continua o in palazzine lungo i margini degli spazi piazza previsti dal disegno di PR-VG
- aggregate in complessi edilizi dotati di spazi porticati o di percorsi interni d'uso pubblico nel caso dell'asse commerciale previsto a nord di via Sebastiano Bianco.
- A tipologia isolata uni o bi famigliare o a palazzine, immerse nel verde nel caso di ricucitura di insediamenti isolati e sparsi a villette.

D. Norme estetico ambientali per il decoro del paesaggio urbano.

1. Rispetto a tutti i tipi di insediamento illustrati ai precedenti paragrafi è richiesta la rigorosa adozione di recinzioni uniformi. In sede di PEC, o di procedure convenzionali ad essi alternative, il Comune stabilisce il tipo di recinzione da adottare, essendo tale elemento fattore di primario impatto nella lettura del paesaggio urbano anche sotto il profilo ornamentale.

2. Parimente il Comune, in sede progettazione definitiva del PR-VG, provvede sulla scorta di quanto richiesto dal PTCP sulla adozione di tipologie edilizie, forme compositive e materiali di finitura, e sentito in materia il parere delle associazioni professionali, dei cittadini e degli operatori interessati, a indicare – in apposito articolo – i requisiti essenziali di carattere estetico e ambientale, da garantire nelle costruzioni.

---

[76] Per copertura arborea si intende la piantagione di un numero di alberi tale da determinare l'ombreggiamento della superficie al piede in misura di 36 mq/albero. Nella composizione botanica si richiede che almeno il 60% degli alberi sia di 1° e 2° grandezza. Si chiede di evitare o di contenere al minimo le conifere e/o le specie esotiche. Ove previste esse devono essere sostenute e dimostrate da uno specifico progetto di arte dei giardini che ne dimostri la compatibilità formale, estetica e di integrazione con le componenti vegetali del/dei giardini.

[77] I tipi edilizi di San Benigno presentano queste caratteristiche di omogeneità prevalente: alte densità e tipologie condominiali nella fascia adiacente al Centro storico (caratterizzazione complessa); tessitura a corte lungo i primi tratti delle radiali esterne al centro storico (caratterizzazione storica e con forte omogeneità edilizia), episodi di palazzine organizzate da progetti coordinati (PEC) nella prima fascia di cinturazione del Centro storico, lottizzazione piuttosto fitta di villette nelle espansioni esterne aggregate o isolate.

Art. 30 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (R3)

1. Il PR-VG individua cinque zone di riqualificazione urbana finalizzate a rimuovere situazioni di degrado edilizio dovuto a strutture dismesse o ad attività che si trovano in contrasto con il nuovo disegno urbanistico del PR-VG, il quale intende conferire dignità urbana e di servizi adeguati al settore in maggiore espansione residenziale dell'abitato. Esse sono:

1.1 La *struttura incompiuta* di via San Martino, eretta in vista della realizzazione di una residenza per anziani e tuttavia abbandonata da diversi lustri all'offesa del tempo.

1.1.1 Potenzialmente l'area si può giovare di un doppio affaccio: su via San Martino per l'accessibilità ordinaria veicolare e verso la costituenda piazza da formare all'interno di un nuovo tessuto residenziale. In particolare il PR-VG la pone al vertice di un percorso (in progetto) avente lo scopo di collegare, a sistema, gli spazi e i servizi privati previsti sul nuovo asse urbano di via della Resistenza , attualmente appena abbozzato in parte nei pressi di via Ivrea.
1.1.2 In quest'area PR-VG prospetta la realizzazione di un complesso edilizio multivalente: per funzioni terziarie ad ampio spettro: direzionali (professionali, sedi di ditte informatiche, gestionali, espositive, amministrative) per servizi privati (centro benessere, palestra) ricettive (ristorazione, locanda) sanitario - assistenziali (strutture mediche o un rinnovato modellalo di residenza per anziani, ivi comprese le abitazioni per persone anziane autosufficienti) ecc. È altresì consentito ad integrazione e/o in sostituzione delle funzioni terziarie soprascritte la realizzazione di struttura commerciale nella tipologia della "localizzazione urbana non addensata L1/4" in misura comunque non superiore a quella indicata nei quadri sinottici per il commercio al dettaglio (CD).
1.1.3 Composizione funzionale e parametri edificatori sono indicati dei Quadri sinottici allegati ov'è anche indicato il contingente di spazi pubblici ad esso assegnati

1.2 La prima sede della "Portaerei del Mobile" in via Ivrea, attualmente occupata in parte da attività artigianali di produzione, che costituisce barriera alle relazioni est ovest dell'abitato, oltre ad occuparne il baricentro e a contenere funzioni impermeabili al tessuto residenziale e dei servizi.

1.21 E' prevista la ristrutturazione urbanistica dell'area con modificazione totale dell'assetto edilizio e urbanistico, rimozione dei fabbricati esistenti e creazione di un nuovo complesso edilizio di carattere residenziale e terziario-commerciale costituito da negozi nella tipologia dell'unità di vicinato da affacciare, mediante struttura porticata sul nuovo asse urbano, di cui va potenziata tanto la percorribilità pedonale che quella veicolare.
1.2.2 Il PR-VG prevede di collegare in asse detto centro con un'area di localizzazione commerciale di tipo L1, avente superficie totale di 1500 m2, compresa tra via Sebastiano Bianco e la viabilità di arroccamento urbano prevista in progetto. Detto asse inoltre verrà prolungato pedonalmente lungo il fronte interno della struttura commerciale L1 fino a raggiungere con pedonalità protetta il nuovo fuoco multivalente di servizi comunali e per attrezzature sportive e a verde.
1.2.3 Composizione funzionale e parametri edificatori sono indicati dei Quadri sinottici allegati ov'è anche indicato il contingente di spazi pubblici ad esso assegnati

1.3 *Il cinema Leone e la vecchia fabbrica dei fiammiferi* da tempo abbandonati e fatiscenti, che degradano l'ingresso nel centro storico dalla importante direttrice di via Chivasso.

1.3.1 Il PR-VG propugna la riqualificazione urbanistica dell'area del cinema in disuso che si estende, secondo quanto individuato dalla Variante n°2, a cavallo del rio Baudino nell'area libera compresa tra il rio e il condominio retrostante. A tal fine prevede la creazione di due strutture distinte collegabili a ponte tra le due rive del canale:
1.3.2 La prima costituita da una struttura residenziale da formare con tipologia a trama continua, a semi corte, nella medesima altezza dello sky line del Centro storico con fronte principale aperto verso il lotto opposto, anch'esso a semicorte rivolta verso il Baudino
1.3.3 La seconda costituita da un complesso edilizio misto per residenze (al secondo livello) e negozi a piano terreno.
1.3.4 Poiché gli interventi hanno il compito di attuare la riqualificazione dell'intera area, secondo gli obbiettivi enunciati in premessa al 1° comma, il PR-VG pone l'obbligo dell'intervento di ristrutturazione urbanistica contestuale estesa ad entrambe i lotti. A tal fine l'intervento viene sottoposto procedura diretta convenzionata dotata dei contenuti e degli elaborati previsti per lo strumento esecutivo integrato dai progetti edilizi.

1.3.5 Stante il ruolo guida del Comune nell'indicare i requisiti formali, planovolumetrici e di assetto tipologico delle costruzioni nell'ambito della riqualificazione dell'area, poiché questa esercita – per posizione – il ruolo urbanistico ed estetico di "porta" del centro storico di San Benigno, all'Amministrazione è riservato il diritto e il compito di informare la progettazione e di controllare l'esito formale delle soluzioni progettuali sotto i profili dianzi indicati.

1.4 In accoglimento di specifica osservazione (fg. 12 map. 221, 263), si prevede la ristrutturazione edilizia e urbanistica dell'area denominata IE.1 nel progetto preliminare. Essa è finalizzata alla demolizione del fabbricato produttivo esistente e alla realizzazione di un insediamento residenziale a carattere ambientale come disciplinato al precedente art. 29. Il PR-VG individua pertanto la nuova zona R3.4 la cui edificabilità è disciplinata nei quadri sinottici e la cui attuazione è condizionata alla seguenti operazioni:

- obbligo di demolizione dell'edificio esistente;
- realizzazione di fascia di rispetto del Rio Baudino con destinazione vpr.a;
- esecuzione e/o completamento di opere di difesa spondale del Rio Baudino interessanti l'area R3.4;
- destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

1.5 ABROGATO

1.6 La Variante Strutturale n° 3 al PRGC vigente prevede e governa il processo rilocalizzativo della cascina Bertorello, ammettendo per l'area rilasciata la riqualificazione per uso residenziale.

Il progetto urbanistico dell'area rilasciata, opportunamente esteso fino ai limiti delle urbanizzazioni di perimetro (Circonvallazione nord, via dell'Alpina, via Paradiso, via Caresana), e' descritto nella cartografia di Variante (Tav. 2.2 in scala 1:5.000) e relativo stralcio in scala 1:2.000 nonche' disciplinato dai parametri edilizi e urbanistici contenuti nei quadri sinottici. Si individuano inoltre i seguenti elementi di compatibilizzazione urbanistica e ambientale:

a. Urbanistica

- Formazione del tratto di Circonvallazione nord in progetto compreso tra v. dell'Alpina e v. Caresana ed inserito all'interno del SUE attuativo;
- Allargamento del sedime di via Paradiso e suo completamento su via dell'Alpina previa formazione di rotatoria di innesto;
- Deduzione dell'innesto di via Caresana sulla circonvallazione nord e allargamento del sedime stradale nel tratto urbano per formare un'area a parcheggio a servizio del nuovo insediamento.

b. Paesaggistica

- Dismissione a titolo gratuito al Comune delle aree di sedime vincolate a parco[78] (V.27);
- Separazione dell'area insediativa dalla Circonvallazione mediante interposizione di fascia a verde privato di compensazione ambientale (Vpra.31) da realizzare secondo quanto previsto dall'art. 44, 2° comma della NdA.
- La mitigazione dell'accostamento tra aree edificabili e viabilita' in progetto mediante la piantagione di elementi a filare continuo con sesto di impianto non superiore a mt 6 e specie arboree domestiche di 1° e 2° grandezza.

c. Ambientale

- Osservanza per il settore di superficie fondiaria interessata dalla zona di protezione allargata dell'acquedotto delle clausole insediative definite dall'apposita analisi di vulnerabilita' degli acquiferi vigente ai sensi del Regolamento regionale 15/R – 2006;
- Osservanza del Piano di classificazione acustica e di eventuali condizionamenti idrogeologici definiti dagli strumenti comunali vigenti;
- Permeabilita' dei suoli edificati nella misura indicata all'art. 44, 4° comma delle NdA;
- Dispersione delle acque meteoriche raccolte da tetti e aree pertinenziali nel terreno, previa separazione ove necessario delle acque di prima pioggia;
- Formazione di vasche di accumulo di acque meteoriche da riservare all'innaffiamento estivo;
- Definizione di apposito piano di demolizione con indicazione dei siti di recapito dei materiali differenziati per tipo e trattamento;
- Definizione in fase costruttiva di apposito piano degli inerti per la valutazione globale del fabbisogno, la posizione degli stoccaggi temporanei e il traffico pesante indotto al fine della mitigazione degli impatti;
- Valutazione del grado di inquinamento del suolo e del sottosuolo al fine di caratterizzare l'eventuale successiva bonifica propedeutica alle nuove costruzioni ai sensi del D.lgs 152/06;

[78] Ai fini della protezione dell'area per la creazione del parco e' prevista una sua prima colonizzazione mediante piantagione di pioppeto. Detta piantagione dovra' avvenire prima dell'avvio dei lavori di trasformazione dell'area R3.6 ad opera dei lottizzanti in base al criterio del preverdissement.

d. Energetica

- Adozione per le costruzioni delle tecniche di bioarchitettura e per il risparmio energetico;
- Impiego di tecniche e tecnologie per il contenimento di consumi energetici.

e. Compositiva

e.1 Strutture

- La progettazione degli interventi dovra' essere predisposta sulla base di una analisi di impatto visivo rispetto alla stessa area di intervento e alle zone circostanti, con particolare riguardo agli assi ottici della viabilita' perimetrale e di via dell'Alpina.
- Le opere murarie in genere dovranno adottare materiali e tipologie coerenti con la tradizione costruttiva locale. Le caratteristiche formali delle costruzioni componenti la nuova azienda dovranno essere ispirate ai caratteri tipici dell'architettura rurale.
- La progettazione degli edifici e dei tetti dovra' essere coerente con le forme della tradizione costruttiva locale anche per quanto riguarda l'articolazione planimetrica.
- Relativamente ai singoli interventi dovra' essere attentamente valutato e risolto l'inserimento degli elementi tecnologici quali pannelli fotovoltaici e solari ecc in rapporto alla tutela del contesto e delle singole vedute.
- Gli interventi di edificazione dovranno salvaguardare le macchie verdi e le singole alberature di particolare pregio.

e.2 Infrastrutture

- Dovra' essere valutato l'impatto visivo della nuova viabilita' sulla base di un progetto paesaggistico di ambientazione unitaria dell'intero settore della circonvallazione nord con composizione del corridoio stradale tenendo conto degli aspetti funzionali accessori (ad es: marciapiedi e pista ciclabile) e ornamentali (siepi filtro e alberate) realizzati con materiali, colorazioni e colture coerenti con l'ambiente circostante.
- Salvaguardia delle macchie verdi e delle alberature isolate di pregio.

f. Convenzionale

La trasformazione urbanistica dell'area rilasciata si intende compresa in un processo unitario di riqualificazione urbanistica e di uso del territorio che fa dipendere attuazione e uso dell'intervento residenziale dalla realizzazione della nuova azienda in forma compiuta (abitazione rurale, ricovero degli animali, manufatti accessori e sussidiari all'attivita' zootecnica ecc).

Il processo urbanistico sara' governato da una unica convenzione regolante sia l'intervento residenziale assoggettato a PEC sia la formazione del nuovo centro aziendale disciplinato da permesso di costruzione, fatta salva l'acquisizione previa di benestari e pareri previsti per legge e/o dalle vigenti norme di Piano.

I titoli abilitativi alla costruzione, abitabilita' e agibilità' dei manufatti saranno pertanto rilasciati in modo contestuale in tutte le fasi del processo sulla scorta di un cronoprogramma attuativo facente parte integrante della Convenzione soprascritta.

L'attività aziendale di allevamento dovrà in ogni caso risultare avviata e operativa al momento del rilascio dell'abitabilità e/o agibilità delle strutture residenziali previste dal SUE: in difetto il comune differirà detto rilascio fino ad determinarsi della predetta clausola condizionante.

CAPO III - HABITAT UMANO – SERVIZI DELL'APPARATO ABITATIVO

ART.31 - SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE (S, V, P, PP)

1. Per consentire un soddisfacente livello di dotazione dei servizi pubblici e degli spazi di relazione urbana il PR-VG individua diversi fuochi di servizi riguardanti:

1.1 per l'area centrale: i servizi sociali, culturali e amministrativi tradizionalmente localizzati nel Centro storico, ivi compreso l'Istituto scolastico dei Salesiani, oltre alla piazza del mercato e alle scuole dell'obbligo (materna, elementare e media) ubicate ai suoi margini a sud e a nord. Il centro storico in particolare è dominato figurativamente dall'Abbazia di Fruttuaria, centro religioso e museale di rilievo regionale.

1.2 per la città moderna da 5 fuochi di servizi, esistenti e in progetto contenuti a corona entro l'arroccamento urbano che ne garantisce l'accessibilità. Essi sono, da sud a nord:

a. Il centro sportivo del Malone:
b. il parco fluviale del Malone;
c. un primo presidio di spazi a verde attrezzato e sportivo nel settore del cimitero connessi alla trasformazione delle aree R2/4 e r2/18;
d. un secondo presidio multivalente di servizi avente anche funzione di separazione tra centro abitato e area produttiva artigianale (verde attrezzato e sportivo, servizi logistici del comune, ecc.)
e. un terzo presidio multivalente di servizi culturali, sociali, per servizi scolastici di futura necessità e per giardino pubblico.

2. I servizi in d. e in e. vengono collegati, a sistema, tra loro e con l'asse dei servizi terziari della città moderna progettato dal PR-VG tra via Ivrea e l'area L1 (secondo centro commerciale) mediante il potenziamento di via della Resistenza.

3. Operata la scelta di concentrare i servizi in specificati e ben dislocati fuochi di servizi di adeguate dimensioni, il PR-VG prevede la realizzazione di alcuni spazi di relazione: piazze aree a verde attrezzato per il gioco e il tempo libero al centro delle principali aree di espansione: zone di via Ivrea e zona del Dosso.Il PR-VG inoltre individua, sul piano strategico, i principali luoghi vincolati per la concentrazione dei veicoli: parcheggi di attestamento e funzionali. Rivestono tale ruolo:

a. il parcheggio di attestamento al Centro storico a sud e sud/ovest del Ricetto;
b. i parcheggi delle aree L1 (Alpina e nuovo centro commerciale di via della Resistenza)
c. il parcheggio circostante all'area di riqualificazione urbana previsto lungo la medesima via;
d. i parcheggi di servizio ai principali servizi polarizzanti (campo sportivo, campo santo, stazione ferroviaria).

4. Gli spazi suddetti sono individuati in cartografia in scala 1:2.000 con sigla S, V, P e PP e riepilogati nelle Tabelle allegate in vista della verifica della loro adeguatezza dimensionale alle dotazioni minime di legge (art. 21 punto 1, l.r. 56/77).

5. I fuochi di servizi residenziali in progetto verranno realizzati mediante le trasformazioni urbanistiche preordinate dal PR-VG, sulla base dei contingenti di dismissione fissati per ciascuna di esse nei Quadri sinottici e in base alle indicazioni di priorità indicate dal Comune all'atto della trasformazione stessa con preminenza per le aree P1, V7, V17.

6. Una apposita procedura convenzionale (di comparto, di SUE) stabilirà oltre al vincolo d'uso anche i requisiti tecnici della manutenzione degli spazi pubblici (per opere, attrezzature ed impianti) esterni ai principali fuochi anzidetti e posti al centro delle aree di trasformazione e al loro servizio. Essi, nel caso detto, verranno posti a carico dei privati ivi compresa la previsione di sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza o inerzia, ovvero l'intervento sostitutivo del Comune con onere accollato ai privati inadempienti.

7. Per gli immobili costituenti servizio pubblico la proprietà di aree ed edifici deve essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione.

8. Le aree sono edificabili in base alle norme previste da leggi di settore o, in assenza, dai requisiti funzionali dei servizi da erogare salvo il rapporto di copertura non superiore al 40% della S.F. direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) non superiore a 1,2 mq/mq. In particolare l'ampliamento del settore di recente e nuova costruzione della Casa di Riposo comunale situata nel Centro Storico in via Regina Margherita non comporta la individuazione previa di sagoma cartograficamente definita. È ammessa la sopraelevazione del corpo edilizio nuovo da (2) a (3) piani.

9. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero come definiti all'art. 13 lett. a,b,c e d della l.r. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia. Sono comunque ammessi gli ampliamenti di necessità per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 50% della superficie utile esistente.

10. Sono altresì ammessi interventi nel sottosuolo qualora ciò non sia inibito dalla di risorgenza della falda fino a mt. 1 al di sotto dei piani d'uso sotterranei e semprechè lo spazio aperto risultante (cortile o lastrico solare) sia per almeno l'80% convenientemente sistemato a verde di arredo, a area pedonale o a parcheggio.

11. Per il recupero del fabbricato comunale denominato Villa Volpini (soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs n° 42/04) e la creazione di un centro multiservizi di interesse collettivo nel tessuto storico urbano è ammessa la formazione contestuale e coordinata di servizi pubblici[79] e terziari privati aperti al pubblico[80]. L'intervento di recupero è condizionato alla sistemazione ambientale dell'area di pertinenza esterna con deduzione del basso fabbricato esistente. Si richiama in quanto applicabili i disposti di cui al successivo art. 73 per le aree a spazio pubblico.

12. Nell'area S20 con cui si è individuato nelle tavole del PR-VG il complesso dell'Abbazia di Fruttuaria (centro religioso e museale di rilievo regionale) è consentita la realizzazione da parte della Parrocchia di Santa Maria Assunta di una sala polivalente per lo svolgimento di attività parrocchiali e socio-culturali avente una dimensione in pianta di m 20,00 x 10,00 ad un piano fuori terra, al fine di fornire uno spazio ricreativo ed aggregativo a disposizione dei giovani della comunità di San Benigno C.se con un permesso di costruire convenzionato. Contestualmente alla realizzazione di tale edificio deve essere costruita, a cura della Parrocchia, una pista ciclabile e pedonale per collegare direttamente il piazzale ubicato in Via Sandro Pertini con Via della Ghiacciaia; ciò permetterà di accedere in sicurezza attraverso un percorso protetto, sia al Ricetto in cui si trova il complesso dell'Abbazia di Fruttuaria che all'Istituto scolastico dei Salesiani. Infatti una volta ultimato tale passaggio sarà possibile congiungere la stazione ferroviaria, attraverso la passerella sul Torrente Malone, al Centro Storico ed al Ricetto, riducendo la commistione con il flusso veicolare della strada provinciale previo l'utilizzo di marciapiedi ed aree protette già esistenti e da realizzare con questa operazione urbanistica/edilizia.

Art.32 - SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI LIVELLO GENERALE

1. Riguardano i seguenti servizi generali e/o di urbanizzazione indotta di proprietà pubblica e/o di Enti erogatori di pubblici servizi in quanto concessionari. Essi sono:

1.1 Stazione ferroviaria e parcheggio di attestamento
1.2 Impianto del depuratore urbano
1.3 Impianto di captazione idropotabile e distribuzione all'acquedotto cittadino mediante torre piezometrica
1.4 Cimitero e strutture di pertinenza

2. Per detti servizi il PR-VG ammette sia opere conservative di manutenzione e ristrutturazione come gli ampliamenti necessitati dalla erogazione dei servizi nella misura da essi stabilita salvo il rispetto delle distanza e confrontanze con gli insediamenti circostanti di qualunque tipo.

[79] Con priorità per la formazione di servizi comunali.
[80] Si intendono per tali le attività che erogano uno specifico servizio alle persone e/o alla comunità, quali ad es.: agenzie bancarie e assicurative, sedi di Enti e associazioni, esercizi commerciali con attività complementare al servizio pubblico principale, ecc…

3. In particolare si precisa che:

3.1 per il cimitero si intende vincolata, anche se non espressamente indicata nelle tavole di progetto, una fascia di mt 50 interessanti i lati nord-nord/est e est-sud/est per tutto lo sviluppo del muro di recinzione finalizzati alla espansione del cimitero stesso

3.2 per il depuratore si intende vincolata, anche se non espressamente indicata nelle tavole di progetto, una fascia di mt 50 interessanti i lati est sud e ovest dell'area di insediamento individuata in cartografia per consentire il suo eventuale potenziamento

3.3 per il servizio ferroviario, di fermata e di interscambio con pullman. il PR-VG mette a disposizione e vincola lo spazio adiacente alla linea ubicato in asse a corso Italia.

Art.33 - SERVIZI PRIVATI COLLETTIVI E PER PUBBLICI ESERCIZI

1. Sono servizi di pubblico interesse le attrezzature private (esistenti o ammesse dal PR-VG) assimilabili, sotto il profilo della finalità, della destinazione e dell'uso, a quelle pubbliche classificate all'art. 21 punto 1 della 1.r. 56/77 e per le quali il pubblico interesse è comunque garantito da convenzioni atte a legittimarne la finalità sociale.

2. Per detti immobili ed attrezzature il PRG ammette la conservazione degli impianti esistenti e la formazione di centri di servizio coerenti con le specifiche destinazioni del PRG medesimo.

3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia eseguiti dai privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento igienico e tecnologico, sono disciplinati da convenzione che prevede essenzialmente:
- le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili
- i requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa
- il corrispettivo per la concessione e/o l'autorizzazione
- le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa 1'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.

4. Gli interventi eseguiti da privati su aree libere, o comunque gli interventi assimilabili alla nuova costruzione per la formazione di servizi di pubblico interesse come sopra definiti, sono ammessi con concessione del diritto di superficie e la convenzione deve prevedere, oltre a quanto prima stabilito:
- la cessione immediata dell'area al Comune, ove non già di sua proprietà;
- il tempo di durata della concessione del diritto di superficie, comunque non oltre i termini di cui all'art. 35 della l. 865/1971;
- le modalità di trasferimento degli immobili, attrezzature, opere ed impianti al Comune al termine della concessione.

5. Gli interventi di conservazione e ampliamento si intendono disciplinati dal comma del precedente art. 31, quelli di nuova costruzione dai seguenti parametri: u.f. 0.75 mq/mq; hmax 10.50; n° piani 3; Rcmax = 40%. Gli standard urbanistici si intendono commisurati a quanto previsto all'art. 21 punto 3 della l.r. 56/77 limitatamente alla formazione dei parcheggi.

CAPO IV – HABITAT UMANO – APPARATO SUSSIDIARIO

Art.34- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE

1. Nelle aree destinate a industria, artigianato e terziario gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) produzione industriale e artigianale e attività di deposito funzionale alla produzione, immagazzinaggio;
b) artigianato di servizio con ramo di produzione e/o connesso alla commercializzazione di prodotti realizzati in proprio;
c) uffici indipendenti o inclusi in unica struttura edilizia connessi o complementari all'impianto produttivo stesso;
d) servizi sociali, attrezzature varie per la sicurezza nel lavoro e il confort di addetti e utenti funzionali all'insediamento produttivo; locali di ristoro aperti, tramite convenzionamento, alla esternalizzazione dei servizi mensa delle aziende.
e) abitazioni di presidio ad uso esclusivo del/dei titolare/i e dei famigliari diretti operanti nell'azienda e/o per guardiania con limite massimo complessivo di superficie netta di mq. 300, salvo quanto stabilito al successivo 3° comma e/o in altre parti delle presenti norme;
f) attività direzionali e terziarie;
g) attività di vendita diretta, nell'ambito o in adiacenza ai locali di produzione, di beni prodotti da attività industriali e artigianali, ai sensi del comma 5 dell'Art.5 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 quale modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006 e s.m.i. Tali locali non possono complessivamente superare 150 m^2 di superficie utile netta.
h) attività di vendita di "merci ingombranti" secondo le modalità e i vincoli di cui ai commi 6 e 7 dell'Art.5 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 quale modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006 e s.m.i.
i) attrezzature collettive di servizio agli stabilimenti e alla città quali: residence, attrezzature sportive coperte (palestre, piscine ecc) e scoperte (calcetto, tennis ecc) commercio al dettaglio nella tipologia del vicinato se ritenute compatibili sotto il profilo urbanistico e ambientale dalla normativa di zona per aree specificamente disciplinate (v. successivo Art. 37).

2. La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie di cui al successivo art 39 è stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi di completamento e riordino, del 20% della superficie territoriale nel caso di aree di nuovo impianto soggette a S.U.E.. Nel caso degli usi di cui alla lett. f) la dotazione di parcheggi e verde pubblico è stabilita nella misura indicata all'art. 21 Pto 3 della L.R. 56/77.

3. La superficie residenziale di cui alla lettera e) potrà essere tanto nettamente separata dall'attività economica come far parte integrante del fabbricato ove essa si svolge, ma in ogni caso non potrà essere rilasciata licenza d'uso sin tanto che non sia realizzata l'intera opera.

4. Nell'ambito delle aree produttive comprese nelle zone normative IE, IR e IN è ammessa la possibilità di costruire cabine di trasformazioni elettriche o di impianti tecnologici necessari allo smaltimento dei rifiuti o alla depurazione delle acque anche in deroga alle eventuali distanze di arretramento dai nastri stradali.

5. In tutte le aree produttive IE ed IR e IN risulta necessario trasmettere al Comune, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruzione, una relazione geologico tecnica o geotecnica riferita alla stabilità del suolo ed ai rischi di inquinamento della falda acquifera affiorante. In applicazione dell'art. 26 lett. d) della l.r. 56/77 l'insediamento di industrie insalubri di 1° classe previste dal DM 2/3/1987 è soggetta alle limitazioni contenute nei successivi artt. 36 e 58.

Art. 35 - IMPIANTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATI (IE)

1. Per le aree e gli impianti industriali e/o artigianali esistenti che si confermano nella loro ubicazione il PR-VG prevede la razionalizzazione con possibilità di ampliamenti ed il riordino infrastrutturale delle aree.

2. Sugli immobili a destinazione industriale e/o artigianale esistente e confermata dal PR-VG sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione, la sostituzione di parti degradate od obsolete, e

l'adeguamento tecnologico e funzionale, anche in vista dell'attivazione delle destinazioni d'uso previste alle lettere g) e h) del precedente art. 34[81].

3. Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento nella misura del 100% della SUL esistente con un max di mq. 1.000 semprechè:

3.1 l'area coperta dell'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita;

3.2 vengono attuate le previsioni di PR-VG ove interessanti direttamente aree ed edifici.

4. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed 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 dell'autorizzazione alla usufruibilità degli impianti. La realizzazione di impianti per il trattamento e smaltimento dei rifiuti di produzione dell'attività insediata, le cabine di trasformazione elettriche, le centrali termiche e quelle di cogenerazione, non rientrano nel calcolo della SUL e possono essere realizzate in eccedenza ad essa entro il limite non valicabile dei 2/3 di RC..

Art. 36 - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI DI RIORDINO DA ATTREZZARE E DA COMPLETARE (IR)

1. Tale classificazione comprende:

A) le aree a destinazione industriale o artigianale compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse è inadeguata.

B) le aree libere da costruzioni in cui si ritiene ammissibile la localizzazione e rilocalizzazione di impianti produttivi e l'ampliamento delle unità locali esistenti purchè appartenenti a rami produttivi non compresi nell' elenco delle industrie insalubri di 1° classe del DM/87.

2. Fatte salve le clausole stabilite nelle Tabelle di sintesi e le destinazioni ammesse al precedente art. 34 lett. g) e h)[82], in tali aree le previsioni del PR-VG si attuano secondo le seguenti modalità:

2.1 con intervento diretto (permesso di costruzione) nel caso di ristrutturazione relativa ad impianti esistenti in attività ovvero per ampliamento delle stesse anche su fondi liberi finitimi, purchè questi ultimi non siano già stati impegnati in precedente attività edilizia. Il limite di RC fondiario è stabilito nei Quadri sinottici allegati.

2.2 con procedura diretta (permesso di costruzione) convenzionata a norma dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 nel caso degli interventi in 2.1 effettuati su impianti risultanti dismessi all'epoca di adozione del progetto preliminare di PR-VG., ovvero nel caso di nuove costruzioni che non presuppongano il frazionamento fondiario (lottizzazione) delle aree di insediamento, oppure la realizzazione su unico lotto non frazionabile e con recinzione limitata al solo perimetro fondiario di più di uno stabilimento facente capo ad unità locali distinte;

2.3 con ricorso a S.U.E. nel caso di impianto di nuove attività in lotti inedificati e non impegnati in precedente attività edilizia e in applicazione dei parametri edilizi e urbanistici indicati nelle Tabelle di Sintesi. La verifica della edificabilità va riferita alla proprietà complessiva oggetto di intervento risultante alla data di entrata in vigore del PRG vigente.

2.4 Nel caso di ricorso a SUE, agli edifici già realizzati e presenti nelle aree IR dovrà essere conferita, se non già delimitata da recinzioni: nel qual caso vale la delimitazione esistente, un'area di pertinenza commisurata ai parametri stabiliti dalle presenti norme.

2.5 Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere riservate aree per servizi nelle quantità stabilite all'art. 21 della L.R. n° 56/77 con le seguenti specificazioni:

---

[81] La destinazione prevista all'art. 34 comma 1 lett. h) non è ammessa per le aree ~~IE.2~~, IE.8, IE.10, IE.12, IE.15. E' invece ammessa per la IE.2 limitatamente ad un massimo di 100 mq di SUL e per le aree IE.5, IE.13 subordinatamente: per IE.5, al potenziamento della Via della Braiassa e per l'area IE.13 alla realizzazione della viabilità pubblica di accesso, fatto salvo quanto diversamente disposto dal Consiglio Comunale per specificate attività ritenute compatibili sotto il profilo dell'accessibilità e delle sicurezze.

[82] La destinazione prevista all'art. 34 comma 1 lett. h) non è ammessa per le aree IR.1, IR.3, IR.4. E' invece ammessa per le aree IR.6 e IR.7 subordinatamente alla realizzazione della viabilità prevista dalle aree IN.7 e IN.8 a confine con l'area IR.7 fino al congiungimento della viabilità esistente in IE.13.

2.5.1 Si intendono assimilati ai casi definiti alla lett. b) dell'art. 26 della L.R. 56/77, richiedenti dotazioni di spazi pubblici commisurate al 10% della superficie fondiaria:

a. gli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti o non la formazione di S.U.E.
b. la costruzione di nuovi stabilimenti in lotti di completamento come individuati alla precedente lett. b)

2.5.2 Si intendono assimilati al caso definito alla lett. a) dell'art. 26 della L.R. 56/77 richiedente la dotazione di spazi pubblici commisurati al 20% della superficie territoriale:

c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica preordinata all'insediamento, in edifici in prevalenza diversi da quelli preesistenti, di attività nuove o diverse da quelle dismesse con l'intervento stesso.
d. gli interventi su aree libere che richiedono la definizione di un nuovo impianto infrastrutturale preordinato da S.U.E.

2.6 Il rapporto di copertura si intende applicabile alla superficie fondiaria al netto delle aree di dismissione per dotazione di servizi a carattere primario e secondario nelle misure fissate nelle tabelle di sintesi.

2.7 Negli interventi diretti dovrà comunque essere assicurata l'attuazione delle previsioni di PR-VG sull'area interessata, nonchè in ogni caso, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici.

2.8 Si richiamano in quanto applicabili le condizioni di flessibilità operativa per l'attuazione di SUE previste al precedente art. 7.

2.9 Si precisa che l'utilizzazione dell'area IR3 per l'insediamento delle attività produttive rispondenti alla classificazione contenuta all'Art. 34 delle presenti norme di attuazione è subordinata alla realizzazione della Bonifica prevista dal Piano regionale di Bonifica ai sensi della l.r. 42/2000 e del DM 471/99. Fino ad avvenuto collaudo delle opere di bonifica, effettuato dagli organi competenti ai sensi della predetta l.r.42/00, che accerti la rimozione dei fattori di inquinamento e di rischio e certifichi la possibilità d'uso dell'area per i fini suddetti, sono ammesse le sole opere necessarie alla bonifica stessa e alla messa in protezione e dell'area di cantiere e la sicurezza delle maestranze.

3. Norme per specificati immobili[83]

3.1. In relazione alla attuazione del PEC dell'area IE.13[84] in corso di realizzazione si ammette che l'eccedenza degli spazi per standard in essa delimitati possa essere riconosciuta nel conteggio degli spazi pubblici da realizzare in sede di attuazione dell'area IR.6. Tale beneficio è applicabile alle seguenti condizioni:

- che il soggetto attuatore dell'area IR.6 sia il medesimo dell'area IE.13. Diversamente lo standard competente all'area IR.6 andrà reperito per intero all'interno della delimitazione dell'area medesima come cartografata dal PR-VG;
- che il dimensionamento degli standard urbanistici delle due aree (IE.13 e IR.6) sia comunque commisurato a una dimensione uguale o superiore al 20% della S.T. Nel caso di trasformazione unitaria dell'area IR.6 si ammette il ricorso al permesso di costruzione convenzionato al posto del PEC prescritto dalle presenti norme.

3.2. Nell'area IR.2, ubicata a margine della SP 87 (Cascine Rostagno) - (fg.21 map.172-313/parte) caratterizzata da una unità residenziale con attività produttiva connessa è ammessa la formazione di un fabbricato destinato al ricovero delle attrezzature e dei mezzi funzionali all'attività medesima in misura massima di 200 mq per un'altezza non superiore a metri 4,5.

3.3 Sull'area IR7 ricade la realizzazione della strada di collegamento tra la S.P. 87 e la nuova viabilità prevista nello strumento urbanistico tra le aree industriali : IE14, IR7 e IN6/IN7 e la nuova Rotatoria sulla S.P. 87.

[83] Capoverso inserito in relazione all'accoglimento di osservazioni al progetto preliminare di PR-VG di carattere puntuale che necessitano di specifiche esplicitazioni normative.

[84] Convenzionata con sigla AN3 in base alla nomenclatura del PRG vigente (rogito notaio Forni del 23 ottobre 2000 Rep 53413/18869 come modificato da rogito notaio Forni del 7 giugno 2004 Rep 72658/28238)

Art. 37. - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO (IN)

1. Tale classificazione riguarda gli ambiti componenti le porzioni inedificate:
- del principale polo industriale individuato dal PRG vigente e confermato dal PR-VG a est dell'autostrada A5 e a nord della SP87;
- del settore artigianale e terziario da riordinare compreso tra il perimetro orientale dell'abitato e l'autostrada A5;
- l'area IN.8 costituente completamento dell'insediamento produttivo artigianale isolato ubicato lungo la SP 39 Volpiano Lombardore."

2. La loro trasformazione a fini insediativi è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dal PR-VG e/o dai SUE attuativi, di iniziativa pubblica (PP, PIP) o privata (PEC di libera iniziativa e PECO nella sua forma obbligatoria). In particolare il Comune, in vista del decollo del polo industriale riconosciuto dal Piano territoriale provinciale, potrà privilegiare per la formazione dell'area attrezzata (PP, PIP) l'ambito compreso tra la SP87 e l'asse mediano dell'intera zona; ciò in ragione della sua maggiore accessibilità nel breve periodo.

3. I SUE attuativi si intendono estesi a ciascuno degli ambiti inedificati perimetrati in cartografia ovvero alle unità minime di intervento discendenti da strumento di coordinamento progettuale, di cui al precedente art. 6, tenendo conto di una scomposizione modulare che ottimizzi il grado di utilizzazione e di efficienza dell'ambito.

4. E' possibile utilizzare lo strumento di coordinamento progettuale, definito e approvato dal comune di concerto con gli operatori interessati, solo nel caso di individuazione, all'interno di ciascun ambito, di unità di intervento di dimensione congrua (non più di due o tre) tra loro concatenate e volte alla realizzazione del telaio della viabilità e dei servizi, in base al Cronoprogramma sequenziale sintetizzato in calce che ne garantisca l'effettiva realizzazione. Ciascuna unità di intervento dev'essere intesa come lotto funzionale e funzionante sotto il profilo dell'accessibilità e dei servizi. Il ricorso allo strumento di coordinamento progettuale non preclude al Comune la possibilità, piena e incondizionata, di ricorrere alla redazione di PIP ai sensi dell'art. 27 della l. 865/72 per l'infrastrutturazione dell'area tenendo conto delle enunciate priorità.

5. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie vengono disciplinate dai valori parametrici edilizi ed urbanistici fissati nelle Tabelle di sintesi allegate alle presenti Norme e dalle prescrizioni grafiche attinenti a viabilità e spazi pubblici di tipo Si, SC, V e P, la cui attuazione, contestuale alla realizzazione delle strutture produttive, costituisce condizione inderogabile di infrastrutturazione per la loro messa in esercizio .

6. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera h) dell'art. 34 sono ammesse limitatamente alle superfici fondiarie frontestanti la viabilità pubblica di arroccamento industriale.

7. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sui fabbricati eventualmente esistenti sono ammessi unicamente gli interventi per la loro conservazione indicati al precedente art. 16.

8. Il o i SUE attuativi avranno la facoltà di modificare marginalmente entità e dislocazione degli spazi pubblici per tener conto del dimensionamento delle aree da cedere a titolo gratuito al comune a norma dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 (20% della S.T. dell'area appartenente alla zona normativa "IN" ovvero 100% della SLP per le destinazioni d'uso terziarie di cui alle lettere f) g) e h) del precedente art. 34).

9. Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Cronoprogramma degli interventi infrastrutturale e della attivazione del polo industriale per comparti

Si individuano i seguenti elementi componenti infrastrutturali e strutturali che si radicano sulla SP87 e relativi lavori di potenziamento di competenza della Provincia di Torino:

A. INFRASTRUTTURE

1. accesso mediano al polo industriale attraverso viabilità in progetto derivata dal settore di distribuzione e parcheggio alla ditta S.G. Plastica (IE.12).
2. asse distributore mediano al settore già edificato e funzionante e ai comparti di espansione
3. asse di arroccamento del polo (comparto sud)
4. asse di arroccamento del polo (comparto nord)
5. aree di servizio del settore autostradale (Vi.4)

6. area attrezzata a servizio del comparto sud (SC.3)
7. area attrezzata a servizio del comparto nord (SC.2)
8. area attrezzata a cerniera del comparto nord (SC.1, VI.3, P49) e del settore già edificato
9. connessione della viabilità di arroccamento urbano

B. STRUTTURE

1 aree di completamento e riordino IR.6 e IR.7
2 area di riqualificazione ambientale e riordino IR.3
3 comparto insediativo sud (suddivisibile per comparti connessi alla formazione prioritaria della viabilità interna e successiva di arroccamento)
4 Comparto insediativo nord (suddivisibile per comparti connessi alla formazione sequenziale della viabilità di arroccamento esterna e alla viabilità di distribuzione interna).

Alla luce dei suddetti elementi si individuano le seguenti fasi attuative in ordine di priorità e di ottimizzazione degli investimenti:

1° FASE: COMPLETAMENTO DEL SETTORE GIA' EDIFICATO

E' prevista la formazione di A1 e la saturazione delle aree IR.6 E IR.7

2° FASE: URBANIZZAZIONE E COSTRUZIONE DEL COMPARTO SUD

Avverrà per progressiva saturazione delle aree edificabili da ovest a est mediante coordinato sviluppo infrastrutturale: A2 + SC3 + subaree di IN.7 con chiusura finale ad anello A3

3° FASE: URBANIZZAZIONE E COSTRUZIONE DEL COMPARTO NORD

Avverrà per progressiva saturazione delle aree edificabili da sud a nord mediante coordinato sviluppo infrastrutturale: A8+ subaree di IN.6 con chiusura finale ad anello A4.

In questa fase verrà potenziato il collegamento tra il polo industriale e il settore artigianale e terziario adiacente all'abitato. Inoltre verrà programmata una progressiva connessione alla rete viaria principale dell'abitato con sequenza:

I. collegamento alla viabilità di arroccamento urbano interno realizzato mediante la trasformazione residenziale delle aree di nuovo impianto;

II. collegamento alla complanare Volpiano – San Benigno – San Giusto (SP 40) prevista dall'aggiornamento del PTC provinciale.

10. Norme per specificate aree ed immobili

E' ammessa, previo adeguamento della convenzione urbanistica rogito notaio Bertani 20.10.2003 rep. 93156/9952 la realizzazione nel lotto di intervento 2A dell'area IN 3 di Centro Plurifunzionale di Servizi da formare in base alle seguenti destinazioni e dimensioni:

- Centro sportivo costituito da piscina e palestra per 2.500 mq di SUL;
- Struttura per Attività Ricettive nella tipologia del *"Residence"* ed uffici per circa 1.500 mq di SUL di cui non più di 1.000 mq per il Residence sotto la condizione della non frazionabilità delle unità in esso individuate e dell'uso esclusivo per abitazione temporanea e non continuativa. E' opportuno ubicare il fabbricato in modo da evitare confrontanze di scarsa qualità edilizia (capannoni industriali);
- Spazi terziario / commerciali per circa 1.300 mq di SUL con commercio al dettaglio (CD) contenuto entro 600 mq di SUL nella tipologia dell'unità di vicinato;
- Campo di calcetto di circa 400 mq e relativi spogliatoi e servizi.

Il tutto per una edificabilità massima di 5.700 mq di SUL.

Si chiede il rispetto dei seguenti fattori di compatibilità:

- Gli standard urbanistici (parcheggi e verde) vanno dimensionati in ragione di 1 mq x mq di SUL (art. 21 punto 3) della l.r. 56/77);
- Oltre agli standard pubblici è necessario prevedere spazi per parcheggi privati dimensionati secondo quanto richiesto dalla legge n. 122/1989;
- Almeno il 30% dell'intera superficie fondiaria dovrà essere di tipo permeabile e i parcheggi pubblici e privati saranno adeguatamente alberati;
- Siano rispettate le condizioni operative stabilite dalla relazione di compatibilità acustica;
- La struttura ricettiva (Residence) deve essere realizzata contestualmente alle altre funzioni del Centro plurifunzionale previste dal presente comma 10;
- L'intervento è soggetto a permesso di costruzione unitario convenzionato ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77 e s.m.i.

ART.38 - IMPIANTI TERZIARIO COMMERCIALI

1. Il presente PR-VG recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente dispositivo di "Adeguamento degli strumenti comunali ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n° 28 in attuazione del D. Lg.vo 31 marzo 1998 n° 114 – Riforma del Commercio –come aggiornato alla DCR 59/10831 del 24.03.2006 e s.m.i.

Il PR-VG recepisce inoltre le modifiche allo strumento comunale di disciplina del commercio stabilite con DCC n° 54 del 29.09.2009.

2. Stante il recepimento e il coordinamento programmatico normativo di cui al precedente comma 1, il presente PR-VG costituisce formale adeguamento del PRGC ai sensi dell'art. 29, comma 3 sub b) della DCR 563-13414 del 29.10.1999 quale modificata dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006

3. Nel quadro delle accennate azioni di coordinamento programmatico è stato individuato e definito l'assetto della rete distributiva di PR-VG che poggia sui seguenti presidi:

a) Addensamento commerciale A1, comprensivo del Centro storico e delle immediate propaggini commerciali, quale perimetrato secondo le specificazioni del successivo comma 4.
b) Localizzazione L1/1 corrispondente all'ambito dell'ex stabilimento Alpina.
c) Localizzazione commerciale L1/2 ubicata dal PR-VG in sito accessibile da via Bianco Sebastiano - quale asse distributore urbano convergente nel centro storico – e dalla viabilità di arroccamento in progetto.
c bis) Localizzazione commerciale L1/3 connessa alla trasformazione e riqualificazione della Portaerei del mobile.
c ter) Localizzazione commerciale L1/4 connessa alla realizzazione del complesso edilizio multivalente in area R3.1 come disciplinata in Tab. R3 dei Quadri sinottici.
d) Formazione di un percorso commerciale a sostegno delle zone di espansione residenziale, a ridosso della via Ivrea, esterno ma ad integrazione della localizzazione commerciale L1/2, mediante il riordino di via della Resistenza e gli interventi di riqualificazione urbana previsti dal PR-VG.
e) Definizione delle potenzialità insediative dei servizi commerciali all'esterno dell'addensamento storico e delle localizzazioni di tipo L1.

4. La Tav.3 riepiloga le principali previsioni di PR-VG in materia di interventi commerciali al dettaglio, ed in particolare riporta l'esatta perimetrazione dell'Addensamento commerciale A1 e delle Localizzazioni commerciali L1/1 e L1/2.

5. Per le Localizzazioni commerciali L1/1**,** L1/2 ed L1/3 i Quadri Sinottici stabiliscono in apposita colonna la SUL massima (CD) destinabile al commercio al dettaglio.

5.bis La SUL è da intendersi comprensiva, oltre che della Superficie di Vendita vera e propria, delle superfici utilizzate a deposito e per le normali funzioni di servizio connesse all'attività commerciale (uffici, servizi igienici, locali tecnici e simili). Sia nel caso di ampliamento che di nuovo impianto, dovrà essere garantito il dimensionamento degli spazi a parcheggio secondo la vigente normativa regionale per gli insediamenti commerciali, nonché il rispetto puntuale delle specifiche prescrizioni di cui ai PROSPETTI allegati all'Art.4 della sezione Normativa dello Strumento di Adeguamento richiamato al precedente com.1.

6. Per la localizzazione L1/1 – ex stabilimento Alpina – il PR-VG, in considerazione della evoluzione terziaria che la componente commerciale al dettaglio può imprimere a tale ambito, si ritiene che la riqualificazione urbano-ambientale di zona debba essere sostenuta con un ruolo funzionale multivalente così esprimibile:

- la già detta localizzazione commerciale al dettaglio, la cui SUL non dovrà in ogni caso superare il 80% della SUL dell'intero intervento;
- attività terziarie direttive e per pubblici servizi nonché altre attività di servizio ivi compresa la ricettività e la ristorazione, esercizi pubblici per il tempo libero con esclusione di ogni attività rumorosa, tanto al suo interno come verso l'esterno.
- servizi sociali e assistenziali

Viene data facoltà di coprire con strutture climatizzate i cortili interni per migliorare assetto e distribuzione degli spazi commerciali (ma non delle attività terziarie diverse pure previste).
Il parametro edificatorio 0,4 mq/mq riportato in tabella "L" dei quadri sinottici si intende sostituito dalla SUL complessiva edificata esistente comprendente anche gli spazi dei cortili.
Il recupero degli immobili per i fini esposti nel presente comma è subordinato alla formazione di area a standard per parcheggi e verde nella misura indicate nei Quadri sinottici. Almeno il 50% della quantità ivi

indicata andrà reperita all'interno dell'area di intervento e la restante parte in aree contermini o di immediata e facile accessibilità.

7. Per la riqualificazione dello stabilimento Alpina sono previsti e ammessi interventi di trasformazione interna che tengano conto del riconoscimento, operato dal Censimento Guarini, di bene architettonico da salvaguardare.

8. Gli interventi di recupero mirato dello stabilimento, stante il frazionamento proprietario e di attività presenti viene sottoposto a coordinamento progettuale, definito dal comune d'intesa con le proprietà, a cui è demandato il compito di individuare:
- le tipologie commerciali compatibili con la localizzazione L1 ai sensi del vigente strumento di adeguamento di cui al precedente comma 1
- la composizione funzionale finale delle destinazioni previste o ammesse al precedente 6° comma costituente obbiettivo del recupero dell'immobile;
- le clausole per la rilocalizzazione delle attività artigiane insediate e incompatibili con l'obbiettivo prioritario della riqualificazione.

9. Per l'area L1/2 di nuovo impianto, la cui perimetrazione coincide con quella della omonima Localizzazione commerciale, il dimensionamento del complesso edilizio non potrà superare i 2330 m2 di SUL, dei quali non più di 1500 mq destinabili a Commercio al Dettaglio.
Sono per altro ammesse attività non commerciali compatibili: culturali, associative, sociali, economiche e di pubblico esercizio esclusivamente delle tipologie A e B di cui alla legge 287/91 (escluse discoteche ed altri locali di pubblico spettacolo).

9. bis Ai fini dell'inserimento di nuove e diverse attivita' commerciali nell'area occupata dalla Portaerei del mobile la Variante Strutturale n° 3 di PRG la riconosce come localizzazione urbana non addensata L1/3 e prevede l'attuazione dei seguenti interventi e caratteri insediativi:
- *Accessibilita' all'area*

L'accesso (ingresso e uscita dei veicoli) da via Sebastiano Bianco dev'essere mediato da corsie o dirette ad un percorso distributore interno complanare con la via o a rotatoria di distribuzione. Sara' compito dello strumento attuativo (PEC) definire la soluzione piu' appropriata in base alle istruzioni in merito fornite dal Comune all'atto pratico.
- *Parcheggi*

La Variante prevede di localizzare la dotazione principale di parcheggi sul fronte di via Sebastiano Bianco davanti al futuro e nuovo esercizio commerciale, previa rimozione della porzione di fabbricato piu' prossima alla via e la trasformazione del giardinetto esistente a est.
Si conferma inoltre la previsione di una ulteriore dotazione di parcheggi nell'area gia' oggi riservata allo stazionamento dei mezzi a servizio della Portaerei che ha accesso sul fronte opposto di via Bianco. Parte di quest'ultimo lotto sara' impegnato in particolare per la creazione del collegamento tra via Bianco e la viabilita' in progetto prevista dal PRG a nord e ad essa parallela.
Questi provvedimenti sono finalizzati a ottemperare alla formazione degli standard urbanistici richiesti dalle norme vigenti e a migliorare la percorribilita' veicolare nell'intorno del nuovo presidio commerciale.
- *Inserimento ambientale*

Il parcheggio antistante al nuovo fabbricato commerciale dovra' essere alberato con filari prescritti lungo via e a fianco degli edifici esistenti, a est e a ovest. Ulteriori alberature potranno essere previste dal PEC a protezione e arredo dell'area a parcheggio.
- *Tipo di intervento*

Stante la necessita' di creare gli spazi a parcheggio soprascritti e rendere accessibile in sicurezza l'insediamento commerciale e' previsto il riordino urbanistico unitario preordinato da SUE comprendente: la trasformazione dell'impianto edilizio dell'area; la creazione degli accessi con sistemazione del fronte stradale di via Bianco; la dismissione al Comune di tutte le aree destinate a parcheggio e ubicate sui fronti opposti di via Bianco; la realizzazione del parcheggio antistante alla nuova unita' commerciale e la ricomposizione dell'area a giardino in altro sito specificato dal Comune in sede convenzionale.
- *Dimensionamento commerciale*

Il nuove presidio commerciale avra' SUL pari e/o inferiore a mq 1.500 con superficie di vendita dell'eventuale supermercato alimentare non superiore a mq 900."

10. Per l'area IN4, a consolidamento e ampliamento delle attività esistenti, si prevede la formazione di un esercizio di vicinato del comparto "merci ingombranti" di cui al precedente Art.34, comma 1, sub h). L'area assume pertanto la destinazione prevalente che discende da tale tipologia distributivo commerciale, comprensiva delle funzioni accessorie riguardanti gli spazi di accoglienza e le attività di laboratorio pertinenti

alla funzione commerciale. È altresì ammesso estendere la destinazione soprascritta alle attività commerciali all'ingrosso e/o terziarie ed a quelle artigianali limitatamente alla logistica.

11. Nelle aree a destinazione produttiva IN6 e IN7 è ammessa la formazione di esercizi di vicinato del comparto "merci ingombranti" di cui al precedente Art.34, comma 1, sub h), in base alle seguenti proporzioni:
a) attività produttive industriali e artigianali di produzione e di servizio, lett. a) e b): min 60% di SUL
b) attività terziario direzionali : max 10% di SUL
c) commercio merci ingombranti: max 30% di SUL, fatta salva la superficie di vendita unitaria massima di m^2 150.
In detti ambiti le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi si intendono incorporate negli spazi SC, mentre le abitazioni di presidio sono realizzabili, secondo le indicazioni e le misure previste al precedente art. 34, all'interno della SUL relativa alle precedenti lett. a) e b).

12. Dato in carattere spiccatamente radiale delle attività distributive di cui alla precedente lett. c) i relativi insediamenti e impianti dovranno essere ubicato dai rispettivi SUE di attuazione lungo il profilo della viabilità provinciale (SP87) ovvero lungo la strada di arroccamento prevista dal PR-VG.

13. ABROGATO

14. La trasformazione dell'area IN.2 è subordinata alla formazione del conveniente accesso dalla Strada della Braiassa mediante allargamento della sezione stradale di quest'ultima come indicato in cartografia.

CAPO V – HABITAT UMANO – SERVIZI DELL'APPARATO SUSSIDIARIO

Art. 39 - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI Si, V, SC,P

1. Gli standard urbanistici delle aree destinate ad impianti produttivi sono in parte individuati in cartografia e classificati Si, SC, V, P; in parte costituiscono condizione operativa per il completamento delle aree stesse e/o per la trasformazione degli insediamenti esistenti. Per essi vale, per quanto compatibile, la normativa di carattere generale dei servizi pubblici residenziali.

2. In sede di intervento diretto e/o subordinato a S.U.E. dovranno sempre essere assicurate le dotazioni minime di legge stabilite dal combinato disposto degli artt. 21 e 26 della L.R. n° 56/77.

3. In particolare si precisa che:
- gli spazi pubblici connessi alla trasformazione delle aree di tipo "IR" vengono dimensionati secondo i criteri definiti al precedente art. 34, fatti salvi i casi di accertata impossibilita dovuta allo stato di compromissione dell'insediamento. In tal caso la dotazione di spazi pubblici non assicurabile in loco può essere reperita nell'ambito degli spazi di tipo SI vincolati in cartografia o monetizzata.
- gli spazi pubblici connessi alla trasformazione di aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e commisurati al 20% della S.T. dovranno pure essere attuati negli ambiti di insediamento oggetto di S.U.E.

4. Nell'ambito delle aree Si, V è ammessa la formazione dei seguenti servizi ed attrezzature:
a) Verde ambientale e verde di arredo della viabilità;
b) Attrezzature sportive specializzate, all'aperto ed al coperto, costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi;
c) Attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali:
   - di servizio agli utenti (associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi);
   - di servizio alle aziende (postali, bancari, informativi);
   - funzionali all'insediamento: (ricreativi, pubblicitari, per la gestione associata, spacci);
   - di servizio tecnologico: impianti di superficie per la sicurezza di cose e persone;
d) Servizi funzionali delle attività produttive: ricettivi, per la formazione professionale, l'aggiornamento scientifico, scambi di informazioni interaziendali, di ristoro e ricreativi per gli addetti; impianti tecnologici delle aziende insediate, qualora esistenti..

5 Nei centri di servizi SC è ammessa, oltre all'elenco soprascritto, la realizzazione di servizi pubblici e privati a sostegno del polo industriale. Essi potranno pertanto ospitare attività terziarie di carattere direttivo, ricettivo, ristorativo con carattere di autonomia e commerciale limitatamente agli spacci aziendali anche consorziati, per la gestione associata e per la sede rappresentativa di aziende, la progettazione tecnica, l'esposizione di prodotti, ecc. oltre ad uffici di gestione e per il collocamento al lavoro, stazioni di rifornimento carburante e officina di assistenza dei veicoli e dei mezzi di trasporto mezzi.

6. Si richiama in quanto applicabile alle aree disciplinate alla presente lett. c) quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 21 della L.R, n° 56/77 circa il concorso alla formazione degli standard urbanistici delle aree private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione.

Art. 40 – ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

1. Il P.R.G. individua e delimita in cartografia le aree ove esistono od è prevista la formazione di attrezzature di interesse generale ed impianti tecnologici destinati o da destinare alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale e tecnologico e di protezione civile. Essi sono:

1. Impianti sussidiari all'acquedotto
1.1 pozzo di captazione idropotabile, torre e serbatoio di accumulo
2. Impianti di depurazione acque reflue
2.1. depuratore cittadino
3. Attrezzature di servizio della rete elettrica e telefonica e per le radiotelecomunicazioni
3.1. cabine ENEL
3.2. impianti TELECOM
3.3. stazione per teleradiocomunicazioni.

4. Impianti di protezione civile degli abitati
4.1 discarica di inerti
4.2 piattaforma di raccolta rifiuti urbani
4.2. cimitero
5. Impianti di distribuzione carburanti

6. Infrastrutture di servizio
6.1 consorzio agrario

2. In particolare le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d) ,e), g), , s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, il rispetto dei complessi ambientali delle aree boscate e di quelle tutelate a norma delle leggi 1497/39 e 431/85 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

1.1. POZZO E TORRE DI ACCUMULO PER LA CAPTAZIONE E LA DISTRIBUZIONE IDROPOTABILE DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE

1.1.1 Le aree di competenza dell'impianto sono recintate a cura del Comune di San Benigno. Per le aree di rispetto si applicano i disposti di cui al D.P.R. 24.5, 1988 n. 236 art. 6 comma 2 e determinate in base ad apposito studio sulla vulnerabilità degli acquiferi.

2.1 DEPURATORE COMUNALE

2..1.1 Il P.R.G.C. individua l'area del depuratore esistente e tutela la fascia circostante per l'eventuale futuro ampliamento.

2.1.2 Le opere di ampliamento saranno soggette alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale sulla base delle vigenti disposizioni sanitarie in materia.

La fascia di rispetto del depuratore di cui al 7' comma dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 è fissata in mt. 200 a partire dal perimetro di zona cartograficamente individuato dal P.R.G.

3.1. DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

3.1.2 Le cabine elettriche nel rispetto del Codice Civile sono ammesse in ogni zona con eccezione per le aree inidonee all'edificazione; inoltre, in deroga a quanto previsto dal D.M 1404/68, con i seguenti criteri:

- Viabilità di tipo B,C,D: arretramento non inferiore a mt. 10
- Viabilità di tipo E,F: arretramento di mt. 3 dal ciglio stradale esistente o in progetto
- Viabilità in zone agricole comunali o vicinali: arretramento di mt. 3 semprechè la distanza dalla mezzeria stradale non sia inferiore a mt. 6.
  Ammissibile in aree di rispetto cimiteriale.

3.2. ATTREZZATURE TELEFONICHE

3.2.1 L'area competente alle principali installazioni TELECOM è ubicata ai margini del Centro Storico, lungo c. Einaudi. Sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della S.U.L. e/o del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme, nonchè tutte le opere manutentive e conservative (art. 13 lett. a), b), c) ed) della L.R. 56/77.

3.2.2 Le attrezzature telefoniche di rete sono compatibili con ogni classe di destinazione; gli impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia di cui al precedente punto 3.1. sono compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di locale, comunale, consortile generale, ad usi residenziali, alla viabilità ed ai complessi ambientali.

3.3. STAZIONE PER TELERADIOCOMUNICAZIONI

3.3.1 Gli impianti in oggetto sono ubicati lungo prolungamento di via Bianco in prossimità del ponte sopra la A5 e realizzati in conformità con le disposizioni di cui al DM 381 del 10.09.1998.

4.1 DISCARICA DI INERTI

4.1.1 Il PR-VG identifica nel settore nord del territorio comunale in prossimità del ponte della A5 sul T. Orco, con la sigla IT1, un'area destinata in alla discarica di inerti a suo tempo debitamente autorizzata dalla Provincia di Torino. La fascia di rispetto fissata dalle presenti norme è di mt. 50

4.2. PIATTAFORMA DI RACCOLTA RIFIUTI URBANI

4.2.1 Il PR-VG individua con sigla IT4 un'area per il deposito temporaneo dei rifiuti differenziati in ausilio al sistema di raccolta porta a porta e di deposito temporaneo e di allontanamento alle pubbliche discariche di materiali ingombranti che, per dimensione e specie, non possono essere raccolti con i comuni cassonetti. Si tratta di un impianto che comporta l'impiego di tettoie e manufatti utilizzati per lo stoccaggio dei materiali e la postazione di controllo Il progetto di realizzazione dovrà prevedere la piantagione di una barriera di mascheramento costituita da due filari di pioppi cipressini con sesto di mt. 3 sfalsati tra loro di ½ del sesto e/o una fitta siepe di crataegus monogyna (biancospino).

4.2.2 È compatibile con la piattaforma tecnologica la formazione di magazzino per il ricovero di mezzi e materiali d'uso del Comune dimensionato in rapporto alle esigenze dei servizi da erogare.

4.3 CIMITERO

4.3.1 Il PRG individua con sigla S3 il Camposanto e ne prescrive la salvaguardia apponendo in cartografia le fasce di protezione. In dette fasce è consentita la realizzazione delle sole opere ammesse dall'art. 27 della L.U.R. Si richiama l'applicazione di quanto previsto al precedente art. 32 punto 3.2.1 in ordine all'ampliamento dell'impianto.

5.1 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

5.1.1 Il Comune è dotato di impianto di distribuzione carburante di recente realizzazione secondo le norme vigenti e dunque dotato della gamma completa di carburanti e altre sostanze combustibili, oltrechè di servizi sussidiari. Non è programmato in ambito urbano alcun ulteriore impianto.

5.1.2 Le seguenti norme disciplinano pertanto la nuova formazione di (un) nuovo impianto di rifornimento energetico (distributori di carburanti) da realizzare all'intero del polo industriale per completezza di servizi offerti. Per essi è ammessa la realizzazione di:

- Impianto per la distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili
- officina per la manutenzione e assistenza dei veicoli per non più di 100 mq di SUL
- spazi di servizio per l'assistenza alla clientela (bar, self-service, free shop, locali igienici) in misura non superiore a 80 mq. per impianto.
- gli uffici funzionali all'impianto ed i servizi igienici per il personale in misura non superiore a 20 mq.
- autolavaggio per camion e autolavaggi a gettone del tipo aperto ove ritenuto compatibile con le caratteristiche di zona dalla Amministrazione civica

5.1.3 Le caratteristiche dell'impianto vanno riportate sugli elaborati allegati agli atti autorizzativi i quali dovranno comprendere le sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza o trasgressione.

5.1.4 I criteri di localizzazione delle aree riservate all'installazione degli impiantii di distribuzione dei carburanti della l.r. 8/99 sono stabiliti dal Comune a mezzo della D.C. n°62 del 20.12.1999, che si intende richiamata nelle presenti norme.

6.1 CONSORZIO AGRARIO

6.1.1 Con IT2 il PR-VG. indica l'area insediativa dei silos e del fabbricato del Consorzio agrario. Sono ammessi tutti gli interventi per il mantenimento in efficienza dell'impianto e il suo potenziamento ove richiesto in misura del 50% delle superfici edificate attualmente impegnate, previa corrispondente estensione del fondo di pertinenza.

La capacità edificatoria massima consentita sull'area insediativa dei silos e del fabbricato del Consorzio agrario esistente è pari al 30% dell'indice di densità territoriale, così come previsto nelle disposizioni normative delle aree agricole di cui al CAPO VIII – HABITAT UMANO – APPARATO PRODUTTIVO AGRICOLO.

L'altezza massima degli edifici ivi esistenti e/o previsti in fase di sviluppo sono strettamente legate alla individuazione delle attività da svolgere (fabbricati, silos, torrini, elevatori per movimentazione cereali, ecc..) non può essere superiore a metri 25,00. È possibile derogare a tale limite unicamente presentando un adeguato ed esaustivo progetto supportato da una adeguata valutazione dell'impatto ambientale limitrofo e con la formazione di quinte di mitigazione esterna, il quale dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Nel Consorzio Agrario possono essere mantenuti e/o aperti esercizi commerciali che rispettano le disposizioni normative previste nelle aree agricole di cui al CAPO VIII – HABITAT UMANO – APPARATO PRODUTTIVO AGRICOLO.

CAPO VI – HABITAT UMANO – INFRASTRUTTURE DELL'APPARATO SUSSIDIARIO

Art. 41 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLA ACCESSIBILITÀ.

A. Norme di carattere generale

Si richiamano, con contenuto prescrittivo, le indicazioni riportate nel Piano urbano del traffico approvato dal Comune con DCC n° 14 del 23 aprile 2004 attinenti a:
- classificazione delle strade, in base al vigente Codice della Strada
- le fasce di rispetto stradali
- il dimensionamento delle sezioni stradali in rapporto alla suddetta classificazione

ha invece carattere ordinatorio:
- la definizione tecnica dei manufatti
- il tracciato delle piste ciclabili

E' facoltà del Comune di realizzare il telaio viario, all'esterno degli interventi preordinati da SUE, per fasi e in rapporto alle priorità di snellimento del traffico; sicchè le sezioni stradali, indicate nel PUT e riprese dal PR-VG, hanno contenuto prescrittivo rispetto alla definizione del patrimonio pubblico di aree a ciò destinate e tuttavia il Comune può decidere di realizzarle gradualmente per parti purchè funzionali e funzionati rispetto alle prescrizioni fissate dal Codice della strada.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal PR-VG e preordinati dai SUE, invece, i manufatti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal PUT ed essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le segnalazioni orizzontali e verticali, i dissuasori di velocità e/o di sosta ove necessario, nonché le aree di arredo ed alberate ove previste.

Laddove il PRG prescrive con vincolo topograficamente definito la formazione di alberate semplici o a viale a cornice della viabilità di nuova formazione. i marciapiedi che le contengono avranno in tal caso sezione minima trasversale di mt.4. Il Comune in sede di permesso di costruzione stabilirà le specie di alberi ed il sesto della piantagione.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal PR-VG. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; in corrispondenza degli incroci, le recinzioni dovranno consentire idonea visibilità per il traffico veicolare.

A protezione degli incroci stradali si stabilisce che le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto ai cigli interferenti nell'incrocio di mt. 6 in modo da creare attraverso la congiungente un apposito smusso delle recinzioni medesime.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante del PR-VG, in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia o disciplinate dalle presenti norme, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le succitate aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

Il transito dei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Il PR-VG individua altresì i rilevati ed il tracciato ferroviario esistenti di livello regionale, la Stazione ferroviaria nonchè le infrastrutture relative all'attestamento dei parcheggi

B. Disposizioni di carattere specifico

B1. Viabilità intercomunale

Il PR-VG individua nella tav. 2sud il tracciato finalizzato al prolungamento della circonvallazione est fino all'analoga circonvallazione est di Volpiano in conformità alle indicazioni impartite alla scala intercomunale dal PTCP.

Fatte salve le misure di salvaguardia stabilite dal PTCP e dal PR-VG, la realizzazione dell'opera pubblica è sottoposta al concerto tra Provincia di Torino stessa e i comuni di San Benigno e Volpiano ai fini della concreta definizione del tracciato da realizzare. Si precisa che l'individuazione del tracciato nel territorio di San Benigno ha valore di documento fino all'approvazione del PR-VG; in sede di progetto definitivo il tracciato potrà assumere una posizione anche diversa dipendente dall'approfondimento del progetto di fattibilità concertato tra gli Enti suddetti.

B2. Viabilità comunale

Si precisa che, stante il maggior dettaglio del progetto di opera pubblica della circonvallazione nord e della viabilità di arroccamento ovest definite dal Comune, il tracciato dell'opere pubblica prevale sull'analogo tracciato riportato nella cartografia della Variante Strutturale n° 3 ove anche limitatamente difforme.

CAPO VII – HABITAT UMANO – APPARATO PROTETTIVO

Art. 42 – DEFINIZIONI

1. L'apparato protettivo è costituito da aree che contengono giardini privati esistenti con estesa copertura arborea o aree “di natura” che il PR-VG prevede di collegare alla nuova edificazione, e relativa infrastrutturazione, a titolo di rimpiazzo ecologico della trasformazione insediativa da essi determinata.

2. Si richiama quanto indicato per le aree di tipo R2 a carattere ambientale in ordine alla formazione di giardini e orti privati, singoli o a di tipo condominiale. Gli ecosistemi competenti saranno formati da comunità arboree e arbustive, pioniere o in stadi giovanili a bassa metastabilità.

3. Esse svolgono nelle previsioni di PR-VG un'azione fondamentale per la conservazione delle caratteristiche del paesaggio e degli equilibri ecologici (v. Relazione illustrativa). In particolare sono previste le seguenti zone:

- Complessi ambientali
- Verde privato ambientale a protezione degli insediamenti residenziali (vpr.a)
- Verde privato inedificandi (vpr)
- Verde privato a protezione degli insediamenti produttivi (vip)
- Aree di salvaguardia ambientale (asa)

Art. 43–COMPLESSI AMBIENTALI (Ca)

Il PR-VG individua e tutela, all’interno e all’esterno del Centro Storico, insediamenti di antico e più recente impianto (‘900) a carattere residenziale costituenti complesso ambientale tanto per le caratteristiche storico documentarie degli edifici come per la presenza di giardini con notevole sviluppo arboreo e impianto anche coevo, o per la presenza di consistenti spazi esterni prativi e per frutteti.

La conservazione del valore documentario dei fabbricati esistenti (principali e accessori) ammette essenzialmente interventi di risanamento e restauro conservativo per gli edifici principali, la ristrutturazione guidata dalle definizioni e indicazioni contenute all’art. 19 punto III delle presenti N.d.A. per quelli accessori; questi ultimi possono essere riusati tanto per abitazione che per le funzioni ammesse nelle aree residenziali in base alle finalità della l.r. 9/03 e nello spirito del recupero dei fabbricati di carattere documentario disciplinato al citato art. 19, fatto salvo quanto diversamente disposto in Tav. 4.2.

Per il recupero e/o la conservazione di giardini storici o di quelli che presentano un notevole sviluppo arboreo è previsto il restauro botanico, essendo fatto divieto di abbattere alberi se non previa autorizzazione e in presenza di apposito progetto di assetto generale del giardino interessato.

Fatto salvo il richiamo alle norme del centro storico, ove diversamente determinate, sulle aree esterne non è ammessa la realizzazione di alcun manufatto, a tutela dell’equilibrio estetico e ecologico dei complessi indicati in cartografia

Art. 44 – VERDE PRIVATO A PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (vpr, vpr.a)

1. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto o a frutteto, e – per le parti strettamente necessarie – pavimentate; in esse non è comunque consentito l’accumulo di materiali e rottami a cielo aperto e la superficie permeabile a terreno dev’essere tendenzialmente commisurata ai valori obiettivo definiti per le singole zone residenziali dalle presenti norme

2. Aree a verde privato di compensazione ambientale (vpr.a)

2.1 Fanno parte delle aree pertinenziali delle costruzioni anche le aree a verde privato di compensazione ambientale individuate dal PRG con specifica simbologia (vpr.a). Esse possono essere parzialmente riarticolate nell’ambito dei lotti edificatori preordinati da SUE per ottimizzare il rapporto fra spazi interni ed esterni, nel rispetto di quanto stabilito per le singole zone dalle presenti norme e di ogni ulteriore

vincolo di arretramento definito dal PRG[85]. Le aree a verde privato destinato alla compensazione ambientale, topograficamente comprese all'interno del perimetro dei SUE entrano nel conteggio della superficie territoriale (ST) e quindi della capacità edificatoria in base ai parametri espressamente indicati nei quadri sinottici.

2.2 Fatte salve le indicazioni fornite dal comune in sede convenzionale in base alla nota 78, la sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali costituisce elemento progettuale e attuativo obbligatorio. Esso viene autorizzato dal Comune attraverso un apposito elaborato progettuale, in scala non inferiore a 1:200 per i permessi di costruzione e 1:500 per i SUE, facente parte integrante degli elaborati di progetto delle opere edilizie e/o delle Convenzioni.

2.3 Il progetto di sistemazione delle aree esterne dovrà indicare tutti i manufatti, gli impianti tecnici di sopra e di sottosuolo, la destinazione delle aree (se a orto o giardino) la ubicazione e il nome scientifico delle piante (alberi e arbusti).

3. Aree a verde privato inedificandi (vpr)

Il PR-VG individua con sigla vpr le aree a verde privato inedificandi. Tali aree integrano le superfici pertinenziali delle abitazioni con diverse funzioni sia di carattere ornamentale e di decoro urbano che di microconsumo famigliare. A sussidio di tali funzioni è ammessa la costruzione di capanni in legno per il ricovero di attrezzi agricoli in misura di 9 mq. con h. max di m. 2,40.

4. Disposizione di carattere generale.

Fatto salvo quanto diversamente disposto per le singole zone normative, dovranno essere riservate a verde privato, in linea generale, non meno delle seguenti dotazioni:

1) abitazioni uni o bifamigliari e palazzine isolate: 1/2 dell'area scoperta di pertinenza con almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq. di S.F.
2) abitazioni pluripiano a carattere condominiale: 1/2 dell'area scoperta di pertinenza con almeno un albero di alto fusto ogni 150 mq. di S.F.

ART. 45 – VERDE PRIVATO A PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (VIP)

Il PR-VG definisce, al pari delle zone insediative residenziali, apposite fasce del territorio aventi la funzione di separare gli insediamenti produttivi da elementi paesistici: aree agricole, area abitative, servizi urbani e centri di servizi in ambito produttivo a mezzo di filtri vegetali compatibili invece con entrambi gli elementi a contrasto.

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

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

La sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati in base alle suddette indicazioni costituisce elemento progettuale e attuativo obbligatorio. Esso viene autorizzato dal Comune attraverso un apposito elaborato progettuale, in scala non inferiore a 1:200 per i permessi di costruzione e 1:500 per i SUE, facente parte integrante degli elaborati di progetto delle opere edilizie e/o delle convenzioni. E' fatto obbligo della conservazione dell'area naturalistica sulla quale è vietato il deposito di qualunque materiale di lavorazione e la manutenzione del verde in perpetuo.

[85] Nelle aree edificabili previste dal PR-VG che definiscono il margine urbano periferico della città è richiesta la realizzazione lungo il profilo viario, ma all'interno della proprietà privata, di un corridoio alberato dell'ampiezza trasversale minima di mt. 15 e sesto d'impianto di mt 5/7 con alberature di 2° o 3° grandezza che verranno stabilite dal comune, in sede di convenzione, sulla scorta di un apposito progetto unitario del margine verde urbano. Dette aree non possono essere compromesse da edificazione alcuna, anche se di tipo sussidiario (bassi fabbricati) o utilitario per la manutenzione del verde.

Il progetto di sistemazione delle aree esterne dovrà indicare tutti i manufatti, gli impianti tecnici di sopra e di sottosuolo, la destinazione delle aree (se a orto o giardino) la ubicazione e il nome scientifico delle piante (alberi e arbusti).

Fatto salvo quanto diversamente disposto per le singole zone normative, per l'applicazione del precedente comma nelle aree a verde privato degli insediamenti produttivi dovranno essere riservate alla piantagione di alberi ad alto fusto non meno di una pianta esemplare a pronto effetto ogni 120 mq associata a piante commerciali in numero di 3 per ogni esemplare a pronto effetto.

ART. 45bis – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (asa)

Sono le aree agricole ricadenti all'interno dell'arroccamento urbano definito dalla viabilità prevista dal PR-VG. Per esse valgono le norme proprie delle zone agricole illustrate al successivo Capo VIII, fatta eccezione per la realizzazione di nuovi centri aziendali, che non sono ammessi per ragioni di compatibilità urbanistica e igienico sanitaria.
E' comunque ammesso agli aventi titolo di trasferire la capacità edificatoria competente alle coltivazioni in atto in rapporto alla dimensione superficiale dei fondi e ai parametri edificatori disciplinati all'art. 50 punto 1.1.
Le aziende agricole esistenti all'interno di detto arroccamento andranno col tempo delocalizzate a norma dell'art. 53 della l.r. 56/77. Fino all'avvio del processo di delocalizzazione è consentito intervenire sugli immobili esistenti (edifici principali di abitazione rurale e pertinenze tecniche) come previsto per le cascine esterne secondo quanto disciplinato al successivo art. 50.
Per gli immobili con attività dismesse alla data di adozione delle presenti norme si applicano i benefici della l.r. 9/03.
E' fatto in ogni caso divieto di realizzare, per iniziativa privata, orti urbani che non siano preordinati da un apposito progetto di iniziativa comunale avente le seguenti finalità:

- individuazione e dimensionamento del sito in rapporto alla domanda potenziale accertata;
- individuazione degli interventi di mitigazione ambientale e percettiva del sito con piantagioni impenetrabili sia sull'orizzonte arbustivo che su quello arboreo;
- accessibilità al sito e agli orti in esso compresi con formazione dell'eventuale parcheggio di servizio ubicato all'esterno del sito medesimo;
- organizzazione e partitura fondiaria degli orti;
- approvvigionamento idrico irriguo;
- minime costruzioni di servizio (capanni) di dimensione comunque inferiore a 4 mq. per ogni 1000 mq di fondo (con un massimo comunque non superiore a mq. 8);
- recinzioni verdi con ammessa rete metallica a tutt'altezza per il solo scopo di strutturare la siepe verde;
- definizione delle specie arboree e arbustive da impiegare nelle recinzioni e per la formazione delle quinte di mitigazione esterna.

CAPO VIII – HABITAT UMANO – APPARATO PRODUTTIVO AGRICOLO

Art. 46 – OBIETTIVI, AMBITO NORMATIVO, DESTINAZIONE.

Nel territorio agricolo il PR-VG. ha per obiettivo:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi morfologici ed ambientali del territorio anche per usi collettivi laddove ammessi.
- Il sostegno della produttività agricola
- Il consolidamento del nucleo frazione Cascina Bruciata quale centro di servizio ai residenti e di appoggio alle funzioni turistico-ricettive ammesse nel comprensorio fluviale del T. Orco.
- la riconduzione ad un quadro pianificato delle attività extragricole insediate, e la organizzazione urbanistica delle attività non compatibili con il tessuto urbanizzato, ma compatibili con gli obiettivi generali sopraricordati.

A tali fini le seguenti norme stabiliscono indirizzi amministrativi e prescrizioni.

Nelle aree extraurbane il PR-VG norma, al fine di un corretto uso delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali, produttive e dei sistemi infrastrutturali esistenti:

1) le destinazioni d'uso degli immobili proprie e ammesse
2) i requisiti di titolarità agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia
3) le limitazioni all'esercizio del diritto d'uso degli immobili
4) l'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici per gli interventi di trasformazione edilizia
5) prescrizioni per opere ed impianti di particolare natura.

La suddetta disciplina è stabilita per il conseguimento delle finalità del PR-VG. e, in particolare, in riferimento alle aree ambientali in cui il territorio extraurbano è distinto e alle esigenze delle famiglie e delle attività insediate e/o insediabili.

Le aree agricole sono propriamente destinate all'attività agro-silvo-pastorale. Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative ai diversi sistemi ambientali.

Nel territorio extraurbano non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive di cava se non laddove previsto al successivo art. 66. Le attività di cava già autorizzate a norma di legge, dovranno cessare nei termini previsti dalle relative convenzioni e porre in essere a tale data, ove non cessate precedentemente, gli impegni convenzionali assunti.

Art. 47 – DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE AMMESSE NEL TERRITORIO EXTRAURBANO.

Nel territorio extraurbano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a.1. abitazioni rurali;
a.2. fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
a.2.1. costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed internazionali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
a.2.2. serre fisse per colture aziendali;
a.2.3. allevamenti aziendali di suini;
a.2.4. allevamenti aziendali di bovini ed equini;
a.2.5. allevamenti aziendali di capi minori;
a.3. fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche:
a.4.1. costruzioni rurali specializzate destinate a:
lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);;
a.4.2. strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma no ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine,magazzini frigoriferi, caseifici industriali rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
a.5. pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
b.1. abitazioni per residenza civile permanente per famiglie non addette al settore agricolo;

b.2. pertinenze delle abitazioni di cui al punto b.1.;
c.1. opifici per attività di servizio all'agricoltura;
c.2. abitazioni riservate al personale di custodia degli impianti in c.1.;
c.3. pertinenze degli impianti in c.1.;
d.1. locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane, e pubblici esercizi;
d.2. abitazioni riservate al personale di esercizio dei locali in d.1.;
e.1. abitazioni per residenza temporanea agroturistica, secondo la definizione di cui all'art. 6, della l. 17.5.83 n. 217 ed art. 2 lett. C) della L.R. 35/84, ivi compresi gli spazi per tende e caravans, solo se ammessi con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.;
e.2. strutture ricettive e annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche come definite all'art. 5 della l. 17/5/1983 n. 217.
e.3. strutture per attività turistico-ricettive come definite all'art. 2 lett. C, 1° c. della L.R. n. 56/1979;
f.1. opere di urbanizzazione primaria come definite all'art. 51 della L.R. n. 56/77 pto1;
f.2. opere di urbanizzazione secondaria come definite all'art. 51 della L.R. n. 56/77 pto 2;
f.3. opere di urbanizzazione indotta come definito all'art. 51 della L.R. 56/77 p.to 3.

L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopraelencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole.

La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltrechè delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche ai vincoli di conservazione del patrimonio di valore storico, ambientale e paesaggistico.

E' ammesso il riuso di eventuali fabbricati rustici in applicazione delle norme stabilite dalla L.R. 9/03

Art. 48– REQUISITI DI TITOLARITÀ AGLI INTERVENTI.

1. Per il conseguimento delle finalità del PR-VG nel territorio extraurbano, il permesso di costruzione per gli interventi ammessi può essere conseguita dai seguenti soggetti:
s.1. – soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere titolari del permesso di costruzione;
s.2. – soggetti definiti 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;
s.3. – proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera s.2. e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
s.4. – imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 ed ai sensi dell'art. 25 lett. m) della L.R. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
s.5. – i proprietari coltivatori diretti;
s.6. – gli Enti pubblici e di diritto pubblico e i consorzi funzionali gratuitamente operanti sul territorio;
s.7. – soggetti di cui alla lettera s.1. residenti nel Comune;
s.8. – soggetti di cui alla lettera s.1. iscritti negli elenchi delle attività artigianali e/o industriali, e/o commerciali e censiti come unità locali nel Comune all'ultimo censimento generale dell'industria, dell'artigianato e del commercio (1981);
s.9. – soggetti classificati come impresa turistica a norma dell'art. 5 della L. 17.5.1984 n. 217;
s10 – soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi sociali e tecnologici e dell'edilizia economica e popolare.

2. Il requisito di titolarità agli interventi è stabilito in riferimento alle aree ambientali ed alla destinazione d'uso delle opere ed alla loro consistenza, fermo restando che chiunque ha titolo ad intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture.

Art. 49 – DOCUMENTAZIONI E CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ AGLI INTERVENTI.

1. L'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ed il rilascio del relativo permesso di costruzione, può essere subordinato:

a) all'accettazione di condizioni apposte al permesso di costruzione in base alle presenti norme, alle norme del R.E., ed a norma di legge:
b) alla stipula di convenzioni e/o di atti di impegno unilaterale:
- al mantenimento della destinazione d'uso, per epoche definite dalle presenti norme
- alla coincidenza del titolo soggettivo all'intervento con il titolo di godimento, per epoche definite dalle presenti norme.

2. Dette condizioni sono stabilite dalle presenti norme in riferimento alla destinazione specifica degli interventi, alle aree ambientali nelle quali si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia.

3. Nelle zone agricole la rispondenza tra le finalità e le richieste per gli interventi edificatori può essere sottoposto a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario mediante un Programma di Intervento Aziendale contenente fra l'altro:

a) la documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente articolo;
b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
c) gli elenchi e le planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
d) estratto della cartografia del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
e) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
g) analisi della consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e parziale;
h) relazione sull'attività dell'azienda con l'individuazione della produzione, del patrimonio zootecnico, della P.L.V., delle quote destinate dell'autoconsumo e con l'indicazione degli investimenti in corso e programmati e delle previsioni di sviluppo.

4. Il P.I.A. può essere integrato dal Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi della L.R. n. 15/77, costituito dagli elementi di cui all'art. 4 ed approvato ai sensi dell'art. 23.

5. Il P.I.A. è approvato dal Sindaco, che può avvalersi della Commissione Agricola Zonale, anche in ottemperanza alle disposizioni in materia di inquinamento della Legge n. 319/73 e successive modificazioni.

6. La compilazione del P.I.A. non è richiesto nel caso di interventi su impianti esistenti anche riguardanti la ristrutturazione e l'ampliamento delle residenze rurali in essi comprese.

7. Il rilascio permesso di costruzione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni relative. L'atto viene trascritto sui registri delle proprietà immobiliari.

8. L'Amministrazione predispone un apposito stampato per la compilazione del P.I.A. onde consentire la migliore istruttoria delle istanze presentate che, fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, dovrà riguardare gli interventi di nuove edificazioni, sia per quanto riguarda la residenza che i fabbricati di servizio.

9. Si richiamano i disposti di cui ai commi 7 e seguenti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Art. 50 – PARAMETRI URBANISTICI E LORO APPLICAZIONE.

Le presenti norme disciplinano gli interventi relativi a:
1. COSTRUZIONI DI NUOVE ABITAZIONI
1.1 Abitazioni rurali
1.2 Abitazioni per residenza civile permanente
2. RECUPERO DI ABITAZIONE ESISTENTI
2.1 Abitazioni rurali
2.2 Abitazioni per residenza civile permanente
3. COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE ESISTENTI PER L'ALLEVAMENTO
3.1. Allevamenti aziendali
3.2. Allevamenti industriali intensivi

4. RECUPERO DI ATTREZZATURE ESISTENTI PER L'ALLEVAMENTO
4.1. Allevamenti aziendali
4.2. Allevamenti industriali intensivi
5. COSTRUZIONE DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO
6. RECUPERO DEI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO
7. COSTRUZIONE DI SERRE FISSE
8. COSTRUZIONE RURALI SPECIALIZZATE
8.1 Edifici rurali specializzati al servizio dell'azienda singola
8.2 Edifici idem c.s. al servizio di aziende associate o non connessi ad aziende agricole residenti nel Comune
9. ECUPERO DI EDIFICI IDEM C.S.
10. FORMAZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO
11. COSTRUZIONE DI OPIFICI PER L'AGRICOLTURA
12. RECUPERO DI FABBRICATI PER OPIFICI
13. NUOVE UNITA' COMMERCIALI
14. RECUPERO DI LOCALI PER UNITA' COMMERCIALI
15. STRUTTURE RICETTIVE E SERVIZI TURISTICI
16. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI.

Nelle zone agricole fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare.

Per costruzioni di nuove abitazioni si intende:
1.a) la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione abitativa;
1.b) la ristrutturazione totale di edifici preesistenti;
1.c) la ristrutturazione parziale di edifici esistenti per il recupero alla destinazione abitativa di unità immobiliari a precedente destinazione non abitativa.

1.1 ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1, art. 47)

a) densità fondiaria
Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:
a) terreni a colture protette in serre fisse:
mc. 0,06 x mc.
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:
mc. 0,03 x mc.
c) terreni a colture legnose specializzate:
mc. 0,03 x mq.
d) Terreni a seminativo o a prato permanente:
mc. 0,02 x mq.
e) Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
mc. 0,01 x mq. Conteggiati su non più di cinque ettari per azienda;
f) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo pastorali:
mc. 0,001 x mq. Per abitazioni non superiori a 500 mc. Per ogni azienda;
g) allevamenti aziendali:
mc. 0,19 per le ore lavorative annue.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare 1.500 mc.

b) Copertura

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 15% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 35% nel complesso; non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

c) Limitazioni
c1) Ai fini dell'applicazione dell'indice di cui al p.to g) della precedente lett. a) (allevamenti aziendali) valgono i seguenti parametri:

Capi	Ore lavorative annue
Vacche	75
Altri bovini	30
Suini sotto l'anno	8
Suini sopra l'anno	16
Ovini e caprini sotto l'anno	8
Ovini e caprini sopra l'anno	15

c2) Ai fini della definizione del volume edificabile si richiamano i disposti di cui ai commi 15 e seguenti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

c3) L'indice fondiario può essere applicato, anche su terreni goduti a titolo di affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione l'istanza di concessione. Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di atto di vincolo non edificandi accompagnato, nel caso previsto al punto precedente, dall'assenso del/dei proprietari dei fondi alla cessione della capacità edificatoria dei fondi medesimi.

c4) In ogni caso il rilascio del permesso di costruzione per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti.

d) Titolarità
I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6 dell'art. 48.

1.2 ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE (destinazioni b.1 art. 47)
La costruzione di nuove abitazioni per residenza civile permanente non è ammessa nel territorio agricolo.

1.3 ABITAZIONI RISERVATE AL PERSONALE DI CUSTODIA DI OPIFICI PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (destinazione c.2 art. 47)

a) densità fondiaria: -
b) copertura:
30% riferita alle superfici edificate in complesso ed asservite all'impianto.
c) Limitazioni:
c.1. è ammessa una unità abitativa per impianto per non più di 200mq. di S.U.L.
c.2. non è ammesso il frazionamento immobiliare e l'uso dell'abitazione non connesso con le esigenze di custodia costituisce modifica della destinazione d'uso.

1.4 ABITAZIONI RISERVATE AL PERSONALE DI ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL MINUTO E DI PUBBLICI ESERCIZI (destinazione d.2 art. 47)

a) densità fondiaria: -
b) copertura: -
c) limitazioni:
come alla lettera c) del precedente punto 1.3
d) titolarità:
I soggetti di cui alle lettere s6,s8, s10 del precedente art. 48

2. INTERVENTI DI RECUPERO IGIENICO FUNZIONALE DI ABITAZIONI ESISTENTI AVANTI ALL'ADOZIONE DEL P.R.G.

Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti si intende:

2.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di unità immobiliari già destinate all'abitazione

2.b) l'ampliamento della superficie utile abitabile in misura non superiore al 50% della superficie utile preesistente, comportante o non comportante grossatura della sagoma dell'edificio, in misura comunque non superiore a 200 mq. di SUL.

2.c) costruzione una tantum di bassi fabbricati e/o porticati in misura non superiore a 25 mq di SUL per unità immobiliare esistente con RC non superiore al 40%.

2.1 ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1 art. 47)
a) densità fondiaria: -
b) copertura: -
c) limitazioni: -
d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 dell'art. 48.

2.2 ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE (destinazione b.1 art. 47)
a) densità fondiaria: -
b) copertura: -
c) limitazioni: -

c.1) il permesso di costruzione ai soggetti di cui alla lett. S7, s8 dell'art. 48è rilasciata previo impegno unilaterale del richiedente a stabilirvi la propria abituale dimora per almeno 5 anni, da trascrivere sui registri della proprietà immobiliare. L'impegno non è richiesto per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

c.2) interventi di conservazione degli edifici esistenti come disciplinati all'art. 16. L'ampliamento delle superfici civili esistenti non potrà comunque eccedere il rapporto (50%) stabilito alla lett. 2b del presente articolo.
d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s7, s8 ed s4 del precedente art.48

2.2 ABITAZIONI PER RESIDENZA TEMPORANEA DI NATURA AGRO-TURISTICA O TURISTICO-RICETTIVA (destinazione e.1, e.2, e.3)

a) densità fondiaria: -
b) copertura: -
c) limitazioni:
c.1) la concessione o l'autorizzazione sono rilasciate previo impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni;
la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale
d) titolarità: i soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s9, s10 del precedente art. 48.

3. NUOVA COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

Per nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali di intende:
3.a) La realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione ed infrastrutture relative
3.b) la sostituzione edilizia di edifici esistenti
3.c) l'ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 100% della S.U.L. esistente

3.1 ALLEVAMENTI AZIENDALI (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5.)
E' considerato aziendale l'allevamento in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento, e facenti capo all'azienda agricola, non superi il valore di 40 q/ha.

3.1.1. SUINI
Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, verificatone il grado di auto approvvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi:
a) carico animale massimo: quintali 40 per ettaro (pari a 10 UBA);
b) superficie utile di porcilaia (onnicomprensiva):
1) allevamenti a ciclo chiuso = 100 mq/ha di porcilaia;
2) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq/ha;
3) allevamenti con solo ingrasso = 80 mq/ha
Distanza:
1) dai confini: m. 15
2) dalla residenza del conduttore: m. 20
3) da altre residenze isolate: m. 100
4) da nuclei rurali: m. 200
5) dalle aree urbane: m. 1000
6) da insediamenti non residenziali: m. 100

3.1.2. BOVINI – EQUINI.

Per gli allevamenti zootecnici di bovini ed equini, verificato il grado di auto approvvigionamento, valgono i seguenti parametri:

- il carico animale massimo ammissibile è di 40 q/ha pari a 7 UBA;
- la superficie utile di stalla va computata:

a) Stalla a stabulazione fissa: una superficie massima interna onnicomprensiva di mq. 90/ha.

b) Stalla a stabulazione libera su cuccette: una superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;

c) Stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente e su grigliata: mq. 42/ha di superficie interna dei box, esclusa mangiatoia e corsia di foraggiamento

d) Stalla a stabulazione libera per vacche, in box su lettiera permanente: mq. 45/ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio.

Distanza:

1) dai confini: m. 10
2) dalla residenza conduttore e da terzi: m.20
3) dai nuclei rurali: m. 20
4) dalle aree urbane: m. 200
5) dagli insediamenti non residenziali: m. 100

limitazioni:

- per l'allevamento dei sanati valgono le distanze fissate al precedente punto 3.1.1.

3.1.3. CAPI MINORI (OVINI E CAPRINI, ECC.)

Per gli allevamenti zootecnici di capi minori valgono i seguenti parametri di tipo edilizio - urbanistico:

- S.U.L. (onnicomprensiva) = mq. 100 per ha di superficie agricola utile
- Distanza come previsto dal punto 3.1.2.

e) titolarità:

f) soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art. 48.

3.2. ALLEVAMENTI INDUSTRIALI INTENSIVI (destinazione a.3, art. 47)

a) densità fondiaria:

mc. 0,19 per le ore lavorative annue (v. punto 1.1., lett. A) sottopunto g) e lett. C1).

b) copertura:

25% relativo ai soli fabbricati per l'allevamento zootecnico

c) limitazioni:

c.1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di mq. 200 di S.U.L. per ciascun impianto, ed in pari misura la realizzazione di uffici.

c.2) sono ammessi:

- se l'azienda risulta dotata di aree di pertinenza sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabulati secondo quanto disposto al successivo art. 51.
- In caso diverso, in quanto dotati di impianti di depurazione propri o consortili aventi idonee caratteristiche, di cui al citato art. 51.

c.3) dovranno distare dalle aree più vicine a destinazione residenziale, ivi compresa la frazione Cascina Bruciata e delle aree agricole di tutela ambientale, o di servizio pubblico di interesse collettivo, di:

- mt. 1000 per gli allevamenti avicoli
- mt. 500 per gli allevamenti suinicoli, di sanati, e per gli altri allevamenti assimilati

Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco nelle forme di legge o apposte come condizione alla autorizzazione o concessione.

c.4) la realizzazione di impianti per allevamenti suinicoli e di sanati comporta la istituzione di una fascia di rispetto radiale per le abitazioni di qualunque natura di almeno mt. 100, con la sola eccezione delle abitazione annesse agli impianti e di eventuali altri fabbricati della stessa azienda. Per gli impianti relativi ad allevamenti avicoli tale fascia viene elevata a mt. 500.

Tale limitazione, accettata dai proprietari delle aree interessate, costituisce atto di vincolo da registrare nei registri della proprietà immobiliare.

c.5) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c.4. del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto di permesso di costruzione.

c.6) gli allevamenti industriali intensivi non sono ammessi nelle aree di ambito fluviale

c.7) in tutti i casi di destinazione a.3. dell'art. 47 sopradescritti è condizione preliminare al rilascio del permesso di costruzione lo studio delle caratteristiche geologico-tecniche delle aree interessate dall'allevamento ivi comprese le aree di spandimento ai fini della tutela dagli inquinamenti delle acque di falda e quanto disposto al successivo art. 51.

d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2,s3,s4,s5

4. RECUPERO IGIENICO-FUNZIONALE DI ATTREZZATTURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

Per interventi di recupero igienico-funzionale di attrezzature esistenti si intende:

4.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole, anche con nuove destinazioni a ricovero di animali

4.b) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio della attività di allevamento

4.c) l'ampliamento di impianti esistenti in misura non superiore al 100% delle superfici utili esistenti.

4.1. ALLEVAMENTI AZIENDALI (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5., art. 47)

a) densità fondiaria: -

b) copertura:
25% solo per interventi di ampliamento riferito alla S.F. nell'ambito delle superfici edificate in complesso

c) limitazioni:
come ai punti 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3. per i rispettivi allevamenti.

d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'articolo 48.

4.2. ALLEVAMENTI INDUSTRIALI INTENSIVI (destinazioni a3)

a) densità fondiaria:-

b) copertura:
30% solo per interventi di ampliamento riferito alla S.F. comprensivo di tutte le superfici edificate.

c) limitazioni:

c1) in generale come c1, c2, c5, c6 del paragrafo 3.2.

c2) come c3,c4 del paragrafo 3.2. solo per interventi in 4c.

d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5.

5. NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO (destinazione a2.1, art. 47)

Per nuova costruzione di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

5.a) la realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;

5.b) la sostituzione edilizia di fabbricati esistenti.

5.c) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 30%

a) densità fondiaria: -

b) copertura:
35% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

c) limitazioni:

c.1 è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione di tipo a2. dell'art. 47

d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5;

- soggetti di cui alle lett. s7 ed s6; per la realizzazione di manufatti ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi e piccole macchine agricole in misura non superiore a 9 mq. di S.U.L, per non più di un manufatto per fondo coltivato avente superficie non inferiore a 1500 mq. I manufatti dovranno avere caratteristiche di temporaneità, saranno costituiti pertanto da materiali facilmente smontabili ed atti a garantire la pronta reversibilità dei siti a fini colturali o naturalistici.

6. RECUPERO FUNZIONALE DEI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO (destinazione a2.1 art. 47).

Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio s'intende:

6.a) la esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;

6.b) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature e delle costruzioni in misura inferiore al 50% delle S.U. esistenti;

6.c) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;

6.d) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 30%.

a) densità fondiaria: -

b) copertura:
35% per gli interventi di ampliamento, riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

c) limitazioni:
c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione a2.

d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6, s9, s10 dell'art. 48.

7. COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DI SERRE FISSE (destinazione a.2.2., art. 47).

b) copertura: 60% dell'area asservita

c) limitazioni:

c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica

d) titolarità:
i soggetti s2, s3, s4, s5, s6, di cui all'art. 48ed inoltre gli Istituti, Società ed Enti operanti nel settore delle ricerca scientifica applicata all'attività colturale, nonché i soggetti di cui alla lett. S8 laddove dimostrino che l'attività colturale condotta in serra è direttamente collegata al tipo di produzione o di attività commerciale esercitata nel Comune.

8. NUOVE COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE.

Per nuova costruzione di edifici rurali specializzati destinati alla lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali e di strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, si intende:

8.a) la costruzione ex novo di edifici di destinazione a.4.1., a.4.2;

8.b) l'acquisizione alle destinazioni a.4.1., a.4.2. dell'art. 47 di manufatti preesistenti diversamente destinati per oltre a mq. 200 di S.U.L. compresi gli interventi integrativi comportanti o non comportanti opere edilizie e gli ampliamenti.

8.1. EDIFICI RURALI SPECIALIZZATI AL SERVIZIO DELL'AZIENDA SINGOLA (destinazione a4.1, art. 47).

a) densità fondiaria:
U.F.: 0,75 mq/mq sul fondo direttamente asservito

b) copertura:
30% riferito alle superfici edificate in complesso

c) limitazioni:

c.1) tali impianti non sono ammessi nelle aree di ambito fluviale

c.2) il permesso di costruzione sono rilasciate previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'insediamento previsto, o ove se ne preveda l'adeguamento contestuale alle opere relative all'insediamento

c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica

d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3 ,s4, s5 dell'articolo 48, residenti nel Comune.

8.2. EDIFICI RURALI SPECIALIZZATI AL SERVIZIO DI AZIENDE ASSOCIATE O NON CONNESSI AD AZIENDE AGRICOLE RESIDENTI NEL COMUNE (destinazione a4.2, art. 47).

a) tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole produttive
b) titolarità: s2, s3, s4, s5
c) parametri: R.C. = 1/3; U.F. = 0,75 mq/mq sul fondo direttamente asservito.

9. RECUPERO DI EDIFICI ALLE DESTINAZIONI RURALI SPECIALIZZATE (destinaz. a4.1, a4.2, art. 47).

Per recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate si intende:
9.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione parziale di impianti, attrezzature ed edifici già a ciò destinati
9.b) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature ed edifici preesistenti
9.c) l'ampliamento della S.U.L. esistente fino al raggiungimento, nel complesso e per la destinazione specifica, di una superficie utile non superiore a mq. 200.
a) densità fondiaria:
U.F. = 1 mq/mq sul fondo direttamente asservito ed unicamente per gli interventi in 9.b)
b) copertura:
25% riferita alle superfici in complesso, ed unicamente per gli interventi in 9.b e 9.c)
c) limitazioni:
come c1, c2, c3 del paragrafo 8.1
d) titolarità
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 dell'art. 48.

10. FORMAZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUP E PER LA REGIMAZIONE DEI BACINI IDRICI (destinazione a5)

Si richiamano i disposti dell'art. 56, commi 5°, 6°, 7° della L.R. n. 56/77.
Per i pozzi ed i laghi di uso irriguo e di regimazione dei bacini idrici l'autorizzazione è condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico completo che valuti gli effetti dell'opera in ordine all'assetto idrogeologico del territorio del bacino.

a) titolarità: soggetti di cui alle lett. S2, s3, s4, s5, s6, s9, s10.

11. NUOVA COSTRUZIONE DI OPIFICI PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (destinazione c.1, art. 47)

Sono attività di servizio all'agricoltura:
attività fino a 5 addetti censite all'ultimo censimento generale dell'industria artigianato e commercio (1981) ai rami 0.
Agricoltura, Caccia e pesca

461. Segagione e preparazione del legno
611. Commercio all'ingrosso di materie prime agricole
613. Commercio all'ingrosso di legame
limitatamente a materie prime provenienti dalle lavorazioni agricole o a queste prevalentemente dirette.
Per nuova costruzione di opifici per attività di servizio si intende:
12.a) la costruzione ex novo di edifici non classificabili quali pertinenze di impianti esistenti di destinazione c.1 art. 47)
12.b) l'acquisizione della destinazione c.1 di edifici esistenti a diversa destinazione, comportante o meno opere edilizie
12.c) l'ampliamento di opifici esistenti in misura superiore al 100% della S.U.L. esistente.
a) densità fondiaria: 1 mq/mq
b) copertura: 30%
c) limitazioni:
c1) tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole produttive purchè direttamente accessibili della viabilità veicolare principale di livello intercomunale e cioè ubicati entro una fascia non più ampia di mt. 200 dai cigli di dette arterie.
c2) si applicano le limitazioni c1, c2, c3 di cui al successivo paragrafo 12.
d) titolarità: soggetti di cui al successivo paragrafo 12.

12. RECUPERO DI OPIFICI PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (destinazione c.1, art. 47).

Si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente paragrafo 11.
Per recupero di opifici per attività di servizio si intende:
12.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione parziale di edifici, attrezzature ed impianti già destinati
12.b) la realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dell'opificio esistente alle normative di tutela del lavoro e dell'ambiente ed igienico-sanitarie nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili alla funzionalità dell'edificio
12.c) l'ampliamento di opifici esistenti in misura inferiore o uguale al 100% della S.U.L. esistente.
a) densità fondiaria: -
b) copertura:
c) limitazioni:
c.1) la concessione e l'autorizzazione sono rilasciate previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. La concessione o l'autorizzazione è data dal Sindaco previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale dell'attività interessata con l'attività agricola.
c.2) non ammesso il recupero di cui al pto 12.c) nelle aree di ambito fluviale.
c.3) è ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di 200 mq. di S.U.L. per ciascun impianto, nei limiti di cui al pto 12.c)
d) titolarità:
i soggetti alla lettera s8, singolarmente o unitamente ai soggetti in s2, insieme sottoscriventi l'impegno alla precedente lett. c1, art. 47).

13. NUOVA COSTRUZIONE DI LOCALI PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA, O DI SERVIZIO ALLE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE AREE EXTRAURBANE E PUBBLICI ESERCIZI (destinazione d1)

13.1) Sono attività commerciali connesse con l'agricoltura:
- attività fino a 5 addetti, censite all'ultimo censimento generale dell'industria, artigianato e commercio (1981) alla classe 6, rami 611, 614.6 e, limitatamente alle materie prime agricole e a macchine e materiali per l'agricoltura, ai rami 631 e 634.

13.2) Sono attività commerciali di servizio alle famiglie:
- attività di commercio al minuto fino a 3 addetti, censite all'ultimo censimento generale dell'industria, artigianato e commercio (1981) alla classe 641, 642, 643, 652, 653.

13.3) Sono pubblici esercizi quelli censiti all'ultimo censimento generale dell'industria, artigianato e commercio (1981) ai rami 661, 662.

Per nuova costruzione di locali per l'esercizio di tali attività si intende:
13.a) la costruzione ex novo di edifici di destinazione d1.
13.b) l'acquisizione alla destinazione d.1. definita all'art. 47 di edifici esistenti adibiti ad altra destinazione, comportanti o meno opere edilizie
13.c) l'ampliamento di esercizi esistenti, in misura superiore al 30% della S.U. esistente
a) densità fondiaria: 1 mq/mq
b) copertura: 50%
c) limitazioni:
c.1) interventi in 13c non ammessi nelle aree di ambito fluviale e di salvaguardia. Gli interventi in 13a sono ammessi solo in prossimità ed a servizio della frazione "Cascina Bruciata" purchè ubicati entro una fascia avente ampiezza massima di mt. 50 calcolata dal profilo esterno degli edifici circoscritti dalla viabilità perimetrale a detta frazione.
c.2) interventi in 13b per attività ai punti 13.2 e 13.3 sono ammessi, oltrechè nella frazione "Cascina Bruciata", anche per la Cascina Morentone disciplinata all'art 57 delle presenti norme per la tipologia dell'unità di vicinato definita dalla L.R. 28/99.
c.3) si applicano le limitazioni ai punti c2/3 del precedente paragrafo 12.
d) titolarità:
i soggetti di cui al precedente paragrafo 12.

14. RECUPERO DI LOCALI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' di cui al precedente paragrafo 13 (destinazione d.1, art. 47).

Si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente paragrafo 13.
Per recupero di locali si intende:
14.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione di edifici, attrezzature ed impianti già destinati
14.b) la realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dei locali alle normative di tutela della incolumità, dell'ambiente ed igienico-sanitarie, nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili per la funzionalità dell'edificio.
14.c) l'ampliamento di edifici esistenti in misura inferiore o uguale al 30% della S.U.L. esistente. Sono comunque ammessi, anche se eccedenti a tale limite, 25 mq. di S.U.L. in ampliamento.
a) densità fondiaria: -
b) copertura:
50% calcolato sul complesso degli edifici limitatamente al caso di interventi in 14.c)
c) limitazioni:
c.1) il recupero è consentito in quanto gli esercizi siano compatibili con i limiti previsti per la tipologia dell'unità di vicinato definita dalla L.R. 28/99.
c.2) si applicano le limitazioni ai punti c.2/3 del precedente paragrafo 12.
d) titolarità:
i soggetti di cui al precedente paragrafo 12.

15. STRUTTURE RICETTIVE E ANNESSI SERVIZI TURISTICI (destinazione 1.2, e.3, art. 47).
Sono le strutture definite:
15.1) all'art. 6 della l. 217/1983. Art. 2 lett. C), L.R. 35/84.
15.2) all'art. 2 della l. 56/1979.
Nelle aree extraurbane non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e cioè:
15.a) la ristrutturazione parziale di edifici esistenti per il recupero della destinazione e2, e3
15.b) l'ampliamento di strutture ricettive esistenti in misura non superiore al 50% del volume edilizio relativo
a) densità fondiaria: -
b) copertura:
25% comprensiva del complesso degli edifici
c) la concessione o l'autorizzazione sono rilasciate previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica, per un periodo non inferiore a 20 anni.
d) Titolarità:
i soggetti in s3, s4, s9, s10 del precedente art. 48.

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE (destinazioni f1, f2, f3)
a) densità fondiaria: -
b) rapporto di copertura: -
c) limitazioni:
d) titolarità
i soggetti in s6 del precedente art. 48.
i soggetti in s1 possono realizzare nel territorio extraurbano gli impianti fotovoltaici. È fatto obbligo di mitigare l'impatto ambientale derivante dal posizionamento degli stessi, previo la realizzazione di recinzioni in siepi e/o filari alberati, nel rispetto delle disposizioni contenute al successivo art. 58 e dell'art. 52 del vigente regolamento edilizio.
I soggetti in s1 ed in s6 del precedente art. 48 possono realizzare nel territorio extraurbano (anche su terreni di privati) degli impianti sportivi off-road per percorsi stradali esclusivamente in terra, quali mini autodromi alle seguenti condizioni:

- mitigare l'impatto ambientale derivante dal posizionamento degli stessi, previo la realizzazione di recinzioni in siepi e/o filari alberati, nel rispetto delle disposizioni contenute al successivo art. 58 e dell'art. 52 del vigente regolamento edilizio;
- presentare idoneo studio di impatto acustico ed ambientale per il posizionamento degli stessi, da aggiornare e verificare ogni anno, fino alla chiusura delle attività sportive ivi effettuate;
- impegno registrato e trascritto, accompagnato da idonee garanzie fidejussorie, di cui una postuma di durata decennale, a ripristinare lo stato originario dei luoghi con la chiusura delle attività sportive ivi svolte;
- divieto di realizzare tratti di pista asfaltati (on-road);

- possibilità di realizzare capanni per gli impianti e le attrezzature e/o box per ricovero mezzi per un massimo del 10% di SF da realizzare in aderenza alla recinzione ovvero in luogo tale da recare il minimo disturbo ambientale;
- corrispondere all'Ente il costo del cambio di destinazione d'uso dell'area oggetto di trasformazione urbanistica e delle opere realizzate.

Il mancato rispetto di quanto sopra riportato comporterà la decadenza immediata delle autorizzazioni comunali rilasciate e/o concedibili per la realizzazione di impianti sportivi off-road.

Art. 51 - NORME DI IGIENE DEL SUOLO E DELLE ACQUE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

Il rilascio delle concessioni relative agli allevamenti di bovini, equini, suini e capi minori è subordinata alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni e alternativamente di adeguati impianti di depurazione delle deiezioni stesse.

Ai fini dello spandimento per utilizzazione agronomica delle deiezioni, la superficie necessaria al completo smaltimento delle deiezioni stesse andrà computata per i terreni impegnati da allevamenti intensivi dal P.R.G.C. sulla base dei seguenti parametri individuati per le diverse tipologie di allevamento.

Terreni	Carichi spandibili in q/ha per		
	Suini	Bovini(+)	Bovini altri
Terreni di collina con pendenza s 5%	20	40	25
Terreni di pianura	40	40	40

(+) = con produzione di letame tradizionale.

Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al precedente comma, potranno essere computati anche terreni di terzi non aggravati da carichi di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale. Tuttavia per lo spandimento di deiezioni fluide e semifluide potranno essere computati a tal fine solo i terreni di terzi posti a distanza non superiore a mt. 2000 dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali. Nel caso di depurazione, che deve essere previste sempre qualora vengano superati i valori su nominati, essa dovrà essere realizzata mediante impianti atti a garantire la emissione di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalla legge 10/5/1976 n. 319.

Art. 52 – COEFFICIENTI DI CONVERSIONE

La conversione in capi adulti (UBA) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte i cui fabbisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere (UF) di 1650 Kcal.
Per ciascuna specie e categoria di coefficienti di conversione sono:

Vacche	1,00	
Vitelli scalostrati	0,10	
Vitelli fino a 6 mesi	0,25	
Vitelli con più di 1 anno	Macello Allevamento	0,70 0,60
Vitelli con più di 2 anni	Macello Allevamento	0,90 0,75
Tori e torelli	0,70	
Verri	0,40	
Scrofe	0,50	
Lattonzoli	0,27	
Magroni	0,20	
Suini da ingrasso	0,30	
Ovini e caprini	0,10	
Equini	0,75	
Polli da carne	0,007	
Galline ovaiole	0,017	
Altri volatili e conigli	0,030	

Art. 53 – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.

Comprendono le aree destinate alle coltivazioni erbacee (E1) e quelle interessate da coltivazioni legnose (E2).

A) INDIRIZZI

1. Gli interventi dovranno tendere:

- al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti
- alla creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la migliore utilizzazione economica del territorio agricolo
- alla conservazione, al potenziamento o alla nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.

2. A tali fini sono consentite tutte le opere tendenti a migliorare i livelli di produttività agricola del suolo quali:

- conversioni colturali
- opere di sistemazione del suolo per l'ottimazione agro-forestale
- opere di miglioramento e ripristino della rete irrigua ed infrastrutture connesse
- opere di drenaggio ed accumulo di riserve d'acqua quali laghi e cisterne.

B. PRESCRIZIONI

1. Nuovi centri aziendali sono ammessi solo in quanto tali da garantire almeno 287 giornate lavorative. La limitazione suddetta non si applica nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.R. n. 56/1979.

2. Alla definizione dell'area colturale concorrono tutti gli appezzamenti in proprietà o in affitto documentati dal concessionario ai sensi del precedente art. 53, punto 1.1., lett. c3.

CAPO IX - HABITAT NATURALE

Art. 54 –UNITA' DEL PAESAGGIO NATURALISTICO

Nel territorio di San Benigno si individuano due tipi di paesaggi con valenza naturalistica ben diversificati:

1. I corridoi fluviali dei T. Orco e Malone con boschi misti di latifoglie ov'è ampiamente insinuata l'azione invasiva della robinia.
2. I versanti boscati della Vauda con significativo recupero di naturalità anche nei settori più compromessi in passato (v. area dell'ex campo di motocross).

Per ciascuna area ambientale le presenti norme stabiliscono indirizzi e prescrizioni operative, volte alla conservazione e tutela dell'ambiente o al ripristino delle sue caratteristiche nelle aree destrutturate da opere di cava.

Art. 55 – PAESAGGIO FLUVIALE

A. Gli ecosistemi naturali

1. Il PR-VG propugna la ricomposizione degli ecosistemi fluviali nei settori interessanti il territorio di San Benigno che hanno perduto negli ultimi 100 anni più della metà del loro dominio.

2. Questa ricomposizione non può che avvenire incentivando l'opera del miglioramento forestale secondo la differenziata strategia suggerita dall'apposito studio della provincia per la sistemazione idraulica del Torrente Malone individuata negli studi di sistemazione forestale con la definizione di tre fasce di intervento differenziato:

1° fascia: ripariale – in funzione antierosiva
- a stretto contatto con il fiume, di larghezza variabile non inferiore a 10mt, costituita da piante pioniere e di riparo dall'erosione con conversione dei coltivi, pioppeti e robinieti con impianto fitto di bosco ripariale (salici) associato a specie arbustive di rinforzo.

2° fascia – ripariale
- costituisce il rafforzamento della prima e si può ottenere con la sostituzione dei coltivi, del pioppeto e degli orti urbani con imboschimento misto naturaliforme (nella associazione tipica del querco-carpinetum).

3° fascia – produttiva
- possibile conversione di coltivi: seminativi, pioppeti con specie latifoglie di pregio forestale: frassino, farnia, pioppo bianco, ciliegio, noce.

3. Questo schema di riordino delle fasce del paesaggio fluviale ha carattere indicativo e non prescrittivo, interpretando per altro delle indicazioni fornite dal Piano di assetto idrogeologico (PAI) ai fini della protezione dei corsi d'acqua.

B. Elementi e segni di antropizzazione

1. Nella cartografia alla scala 1:5.000 le aree di ambito fluviale sono definite dalla composizione di quelle interessate da eventi di piena ordinari e da eventi straordinari, come risulta dalle indagini idrogeologiche allegate alla Relazione Illustrativa.

2. Entro le fasce definite o da briglie di recente formazione o da terrazzamenti naturali o più semplicemente da curve di livello che marcano virtualmente l'acclività del terreno sopra e sotto il livello di piena straordinaria, consistono, e sono ulteriormente possibili, usi del suolo finalizzati tanto allo sfruttamento agro – forestale quanto a quello propriamente antropico, di tipo naturalistico e per il tempo libero senza attrezzature in elevazione.

3. In esse sono presenti

3.1 esiti di cava a coltivazione esaurita con suolo da ripristinare a coltura:

Riguardano i comprensori di cava. Per dette aree è da prevedersi un'azione coordinata tendente alla sollecita sistemazione dei piani di estrazione e dei pendii di raccordo, alla ricomposizione dell'ambiente

fluviale ove destrutturato dalle pregresse attività di cava, mediante la ricomparsa dello strato vegetale e la piantagione per la coltura industriale del legno.

3.2 ambiti a coltura industriale del legno (pioppeti):

3.3 aree abbandonate a gerbido con invasione della robinia.
- Per esse il PR-VG propugna le attività di recupero agroforestale indicata alla precedente lett. A, la conservazione della vegetazione ripariale di specie legnose pregiate, ove presenti;

3.4 Aree a valenza fruitiva sotto il profilo naturalistico e ambientale
- Riguardano gli ambienti spontaneamente ricomposti su esiti di cave abbandonate (laghetti) e le spiagge e lidi delle rive dei Torrenti Orco e Malone.

Sono spontaneamente frequentate laddove la composizione dei diversi elementi suaccennati offrono migliori condizioni per l'accessibilità, la presenza di infrastrutture diverse, i caratteri delle componenti ambientali, vegetali e morfologiche (spiaggia, terrazzamenti), e del presupposto del recupero ambientale per il ripristino nei siti destrutturati dalle opere di estrazione.
- In esse può essere prevista (se ammessa con vincolo topograficamente definito), la realizzazione di opere di semplice arredo per attività di svago o campestri o per la pesca sportiva con miglioramento dell'accessibilità attraverso il ripristino, valorizzazione e conservazione di infrastrutture idriche e di percorsi di antico impianto al servizio delle aree a coltura con possibile utilizzazione quali ciclopiste.
- Alla formazione delle opere di protezione delle sponde sui fronti più deboli mediante il completamento delle opportune linee di scogliera, ed al contrasto dell'azione erosiva dei corsi d'acqua mediante formazione di lineamenti arborati nelle specie legnose di sfruttamento industriale;
- Alla conservazione della coltura legnosa industriale nelle aree di bonifica di precedenti escavazioni.

Art. 56 – LA VAUDA

1. Il territorio di S. Benigno ritaglia una porzione molto limitata dall'altopiano della Vauda. Essa si presenta morfologicamente caratterizzata da un margine perimetrale fortemente scosceso ed inciso per opera di rii che fanno defluire l'acqua verso la pianura.

2. Detta porzione si presenta fortemente destrutturata dall'incisione della Variante alla SS. 460 e dall'esito morfologico, attualmente rinaturalizzato, dall'area che nel passato ha ospitato la pratica sportiva del motocross e che si sviluppa a cavallo dei Comuni di Lombardore e S. Benigno.

3. L'area è caratterizzata dalla valenza territoriale assegnatale dalla pianificazione provinciale coordinata al livello intercomunale (San Benigno-Lombardore-Volpiano) nel campo dei servizi turistici (quali: golf, aree per il loisir, impianti ricettivi per l'accoglienza e la ristorazione, maneggi, pesca sportiva ecc) a cui è pure demandata la conservazione, manutenzione e gestione del patrimonio boschivo che li interessa. L'argomento è più diffusamente trattato nel capitolo riguardante i presidi turistici trattati nel successivo Capo XIX.

A – INDIRIZZI

A1) – nel caso delle aree agricole produttive essi sono rivolti:

a) al consolidamento e recupero degli edifici, impianti ed attrezzature delle aziende agricole esistenti, in base a quanto previsto negli articoli contenuti al Capo VIII delle presenti norme.
b) alla creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la migliore utilizzazione del territorio agricolo per produzioni cerealicole in rotazione con prati ed erbai
c) alla creazione di aziende a complementare allevamento zootecnico di bovini, ovini e caprini, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale della parte edificata, del sopra e sottosuolo, con esclusione degli allevamenti intensivi dei polli e dei suini.
d) al consolidamento degli edifici a destinazione residenziale che si trovano in contrasto di destinazione di zona.

A2) – nel caso delle aree boscate

a) alla salvaguardia dell'habitat naturalistico ed alla riqualificazione colturale anche mediante controllati diradamenti miranti al mantenimento di matricine, atte a garantire la copertura del suolo, onde evitare l'erosione dello strato superficiale ed organico

b) alla realizzazione anche in connessione con le aree di cui in A1) di attrezzature di stabulazione, a carattere stagionale e non permanente, di equini, ovini e caprini con pascolo libero turnato.

B. PRESCRIZIONI

1) Nuovi centri aziendali sono ammessi esclusivamente nelle aree in A1) con eccezione per la lett. d). La superficie ad essi asservita non dovrà comunque risultare inferiore ad ha. 3.

2) Nel caso di creazione di aziende a complementare allevamento zootecnico dovrà essere dimostrata una capacità produttiva di unità foraggiere almeno pari a quanto disposto per le zone di collina alla lett. a), 10° comma pto 1 dell'art. 3 della L.R. 15/77.
Le limitazioni di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di piani aziendali o interaziendali non fruenti di benefici di legge.

3) Sugli edifici esistenti con destinazione abitativa sono ammessi gli interventi di consolidamento e ampliamento previsti all'art. 21, 5° comma ove rispondenti alle condizioni temporali e tipologiche definite in detto articolo nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione nei seguenti limiti: u.f. 0,10 mq/mq, n° piani 2, h max = mt. 6, R.C. < ¼, divieto alla formazione di sottotetti abitabili o agibili.

CAPO X – IL TURISMO DOLCE CULTURALE E AMBIENTALE

Art. 57 – LE RISORSE DELL'ACCOGLIENZA

L'argomento della valenza turistica di San Benigno, riconosciuta dal Piano territoriale regionale (PTR) e da quello provinciale (PTCP), viene tratta in questa sezione normativa poiché, nonostante l'enfasi delle strutture culturali e religiose presenti nel centro storico, il territorio di San Benigno, come documentato dagli studi di compatibilità ambientale, è dotato di un tipo di paesaggio che mostra tuttora gli equilibri e le caratteristiche ecologiche proprie del tipo di *paesaggio agricolo*, dovute sia alla persistenza alla matrice agricolo produttiva connessa da estesi ambiti di colture seminative intrecciate con settori dedicati alla coltivazione legnosa industriale, sia all'effetto stabilizzante degli estesi domini boschivi dei due corsi fluviali: T. Orco e Malone, sia infine ai domini boschivi e alla morfologia collinare, di altopiano e di versante della Vauda.

Il turismo che può interessare ed essere interessato dal territorio sanbenignese è dunque, per quanto detto nel titolo, di tipo dolce: culturale in rapporto ai beni architettonici e ai valori religiosi, e ambientale in rapporto ai tre tipi di paesaggi presenti: agricolo, fluviale e collinare boschivo. In ciascuno dei settori accennati il PR-VG prospetta specifiche azioni di sostegno alla ricettività turistica.

In sede di progetto preliminare il disegno si presenta in forma ottativa, nella positiva attesa che vengano in evidenza operatori interessati a sviluppare strutture idonee alla ricettività e al trattamento turistico. In particolare si distinguono le seguenti strutture ricettive, di accoglienza e di fruizione:

1. Strutture ricettive urbane a sostegno del Centro Storico e della Abbazia della Fruttuaria

Riguarda:
a) i servizi ricettivi tradizionali e di nuova formazione ubicati nel Centro storico. Per essi: a) albergo-ristorante, di recente realizzazione e locanda, ubicati nel centro storico, b) ristorante Duca, il PR-VG prevede il consolidamento delle strutture recenti e la possibilità di qualificazione di quelli tradizionali con opere di riordino edilizio disciplinate nella Tav. 4. IN
b) una struttura sussidiaria alle visite dell'Abbazia e ai ritrovamenti archeologici sottostanti alla chiesa settecentesca. In tal caso il PR-VG propone un insediamento (H2) misto ricettivo, residenziale e commerciale articolato secondo le seguenti proporzioni indicative:
- 1/3 (da intendersi come soglia massima) per residenza a carattere temporaneo o permanente;
- per il resto centro multiservizi di tipo ricettivo, unità commerciali di vicinato non configuranti centro commerciale, artigianato di servizio disciplinato in tabella e pertinente alle attività da insediare.
La struttura può essere realizzata con la trasformazione della cascina ubicata a sud del T. Malone mediante Piano di recupero volto alla valorizzazione delle testimonianze storiche del mulino e alla riutilizzazione delle superfici utili esistenti in manufatti coerenti e compatibili sotto il profilo architettonico con le preesistenze storiche.

Gli standard urbanistici dovranno essere formati in via prioritaria all'interno dell'area H2.1 e in subordine nell'area V21 seconda la misura prescritta dall.art.21 punti 1 e 3 della L.R. 56/77.
L'intervento, oltre ad essere condizionato dalla formazione della rotatoria definita in cartografia, è subordinato alla messa in sicurezza previa della zona secondo le indicazioni definite dalle Norme di attuazione del PAI in rapporto alla individuazione di fascia B di progetto.

2. Strutture sportive e ricettive per il tempo libero in Vauda

L'incisione della SS460 sulla Vauda fa sì che il territorio comunale di San Benigno in Vauda possa essere valorizzato solo nell'ambito della sua ricongiunzione alle attività e attrezzature per il tempo libero, di valenza territoriale, già definite dal nuovo PRG di Lombardore e in parte dal PRG di Volpiano; distintamente:

1) al comparto con attività agricole in atto suscettibile di realizzazione di un *impianto per il golf*. estensione dei campi da gioco previsti nel confinante Comune di Lombardore. E' ammesso il riuso delle strutture agricole esistenti a sostegno della ricettività degli utenti;
2) al sistema degli impianti ricettivi e per il *tempo libero nel settore dell'ex motocross*.

In questo caso l'utilizzazione dell'ex area del motocross può essere finalizzata a organizzare, in un ambiente a dominante carattere naturalistico, un centro agrituristico e centro benessere convergente sulla Cascina Diletta, dotato di impianti per il tempo libero quali il maneggio dei cavalli, impianti sportivi di superficie (tennis), un parco tematico didattico sulla flora e sulla fauna, con punto ristoro da ubicare in vicinanza del lago, un sistema di orti per l'acquisto dei prodotti della terra, ecc.

L'intervento dev'essere principalmente rivolto al recupero e riuso della Cascina per la ricettività turistica, locanda e pensione, nella misura massima consentita dalla legislazione di settore compatibilmente con la consistenza edilizia dei fabbricati esistenti, da integrare con attrezzature specialistiche per il fitness, la stalla per il maneggio e funzioni logistiche e per gli impianti, in misura limitata alle strette necessità sotto il profilo edilizio (max 600 mq di SUL) e in base ad uno specifico progetto di valorizzazione del paesaggio.

3) alla ricettività agro-turistica delle cascine con particolare attinenza alla Cascina Rosano. Per quest'ultima si richiamano gli obiettivi, i tipi di intervento e la tutela ambientale delle aree pertinenziali. Per il raggiungimento di detti obiettivi si prescrive un intervento di recupero unitario e coordinato facendo richiamo a quanto previsto agli artt. 59 e 19 delle presenti norme. Entro detta cornice operativa si ritiene ammissibile l'inserimento nella cascina di spazi riservati alle attività agro-turistiche ed alla residenza di carattere temporaneo e/o permanente con particolare riguardo ai gestori.

3. Strutture per la ricettività nel paesaggio agrario

3.1. Riguardano in primis l'estesa unità di paesaggio agricolo che ha al centro la Cascina Morentone, di grande pregio architettonico e di notevole estensione volumetrica. Essa va conservata quale bene culturale e architettonico di primario interesse con questi obiettivi.

3.1.1 restauro del fabbricato aulico e della facciata barocca;
3.1.2 salvaguardia dell'area di pertinenza ambientale mediante la conservazione del paesaggio agrario esistente;
3.1.3 rispetto, nelle opere di trasformazione e riuso delle tettoie interne alla corte, delle caratteristiche strutturali degli elementi e dei materiali costruttivi quali beni di carattere storico documentario;
3.1.4 ricomposizione delle pavimentazioni dei cortili con impiego di materiale lapideo (acciottolato e guide in pietra a disegno);
3.1.5 progettazione ed esecuzione unitaria sottoposta alla competente Soprintendenza.

3.2 Data la dimensione volumetrica, l'onere degli interventi di recupero e restauro del bene e la vocazione turistica del comune in rapporto alla presenza dell'Abbazia di Fruttuaria e alle aree naturalistiche e alle strutture sportive e per il tempo libero esistenti in zona e previste in Vauda[86] si ammette la realizzazione di un insediamento multifunzionale a prevalente carattere ricettivo e residenziale a cui possono essere riferite:

3.2.1 ricettività nel comparto agroturistico con il sostegno delle attività colturali e di allevamento in atto e connessa commercializzazione dei prodotti agricoli
3.2.2 ricettività nel comparto alberghiero e per la ristorazione tipica a sostegno delle vocazionalità presenti
3.2.3 abitazioni temporanee di prevalente uso turistico.

[86] Alle strutture sportive possono essere ascritte: l'area golf tra i comuni di San Benigno e Lombardore, l'area parco e per attrezzature del tempo libero prevista dai medesimi comuni a nord della SS n° 460, l'autodromo di Lombardore; tra le risorse ambientali l'area naturale protetta della Vauda

4. Le risorse naturali

Riguarda i corridoi fluviali boschivi dei T. Orco e T. Malone che possono essere valorizzati, come detto, anche da interventi di riqualificazione forestale e/o di riforestazione (coltura legnosa di piante nobili da integrare alle iniziative in corso per il potenziamento dell'armatura verde metropolitana sostenute da "corona verde" agendo sulla percorribilità dei boschi (piste ciclabili) e sull'uso antropico dei lidi dei due torrenti.

In questo caso il PR-VG opera per la salvaguardia del bene ambientale finalizzando ogni intervento, di natura, ammissibile al miglioramento della copertura forestale.

TITOLO IV – VINCOLI E PRESCRIZIONI

CAPO 1 – VINCOLI E PRESCRIZIONI

Art. 58 - ZONE E FASCE DI RISPETTO, AREE PER LA PROTEZIONE DEL TERRITORIO

1. Il PR-VG. prescrive negli elaborati cartografici di Piano, o negli allegati tecnici elencati al precedente art. 4 ovvero con riferimento a norme a piani e programmi di contenuto normativo deliberati dal Comune in concomitanza alla adozione del progetto preliminare (Piano Urbano del Traffico) i seguenti vincoli e prescrizioni:

1. Fasce di rispetto:
1.1. alla viabilità
1.2. alle linee ferroviarie
1.3. ai corsi d'acqua
1.4. agli elettrodotti
1.5. al gasdotto SNAM

2. Zone di rispetto
2.1. ai pozzi dell'acquedotto comunale
2.2. al serbatoio e torre di accumulo dell'acquedotto
2.3. al depuratore comunale
2.4. al cimitero
2.5. agli impianti e depositi industriali pericolosi
2.6. ai depositi di materiali insalubri
2.7. alle fasce panoramiche dell'autostrada TO-AO

3. Aree di protezione
3.1. fascia di competenza della dinamica fluviale

1.1. VIABILITÀ

A. Viabilità extraurbana

Alla viabilità extraurbana, così come classificata dal PR-VG tenendo anche conto delle classificazioni contenute nel PUT, sono prescritte le distanze stabilite dal d.lgs 285/92 e s.m.i. e successivo regolamento di cui al DPR 495/92. Nelle relative fasce di rispetto sono consentiti gli ampliamenti degli insediamenti esistenti disciplinati dalle presenti norme solo nel caso di fabbricati residenziali al servizio dell'agricoltura. In tal caso l'ampliamento dovrà essere eseguito sul lato opposto a quello più prossimo alla infrastruttura da rispettare.

Le opere in aree attigue a strade di tipo sovracomunale sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi. E' fatto divieto di realizzare accessi diretti alle nuove aree residenziali dalla viabilità di gronda in progetto per le eventuali parti di competenza provinciale.

B. Viabilità in aree riservate alle attività agricole

Nelle aree riservate ad attività agricola, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal PR-VG

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione inferiore a m. 5, arretramento di qualsiasi costruzione di mt. 5,00 dall'asse stradale.
- per strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt. 5, arretramento di mt. 7,50 dal ciglio stradale e comunque nel rispetto del D.M. dell'aprile 1968
- per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti, arretramenti di mt. 20.
- per le autostrade l'arretramento sarà di m. 60 dal ciglio stradale ed inoltre sarà vietato, a norma dell'art. 9 della L. 726/61 costruire, ricostruire o ampliare edifici a distanze inferiori ai 25 m. nell'ambito delle aree insediative ad esse prospicienti.

C. Viabilità urbana

Fatto salvo quanto definito dal PUT e quanto diversamente disposto da strumenti urbanistici esecutivi vigenti l'arretramento delle nuove costruzioni dai cigli stradali nelle aree sottoposte a S.U.E. dovrà rispettare le seguenti misure minime:

- mt. 10 di rispetto al profilo della carreggiata stradale dei viali in progetto di distribuzione urbana principale aventi sezione non inferiore a mt. 12.00 nelle aree di nuovo impianto urbanistico di tipo R2, R3;
- mt. 6 rispetto alla viabilità locale, perimetrale o di accesso ai nuovi insediamenti avente sezione inferiore a mt. 12 in aree di nuovo impianto di tipo R2, R3;
- mt. 6 rispetto alla trame viaria di qualunque tipo per aree di ristrutturazione urbanistica di tipo R3 comprese nel tessuto edificato;
- mt. 5 rispetto alla viabilità definita dai S.U.E. per l'accessibilità interna agli insediamenti;
- mt. 3 dai passaggi pedonali o alberate individuate dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito in aree di qualunque tipo;
- mt. 5 nel caso di ricostruzione o ampliamento in aree a capacità insediativa esaurita;
- mt. 20 rispetto alle strade statali, provinciali, intercomunali nelle aree produttive di nuovo impianto e riordino;
- mt. 10 rispetto alle strade di distribuzione interna nelle aree produttive di nuovo impianto;
- le distanze stabilite dal DM 1444/68 art. 9 2° comma in tutti gli altri casi di aree per attività produttive esistenti e confermate e per la viabilità interna alle aree di riordino.

Fatte salve diverse sistemazione, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.
E' ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiore a mt. 1.00 con impegno sottoscritto dal concessionario a non richiedere maggiori indennizzi, derivanti dalle opere eseguite, in caso di acquisizione pubblica dell'area delimitata dalla fascia di rispetto.

Sugli edifici residenziali esistenti avanti all'adozione delle presenti norme e ricadenti nelle medesime fasce dianzi descritte sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' fatto divieto di realizzare accessi diretti alle nuove aree residenziali dalla viabilità di gronda in progetto per le parti di competenza comunale.

1.2. LINEE FERROVIE

1. Il PR-VG individua con vincolo topograficamente definito le aree del demanio e quelle di sedime riservate alla linee ferroviarie per il loro progettato potenziamento. A norma dell'art. 49 del DPR 753/80 il P.R.G. individua altresì le fasce di rispetto di dette linee aventi ampiezza di mt. 30 misurata dall'ultimo binario esistente o in progetto, più prossimo al confine.

2. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni contenute al 4°comma dell'art. 27 della L,R. n° 56/77 e delle specificazioni relative ai tipi di intervento previsti dalle presenti Norme per la conservazione del tessuto edilizio esistente, nell'ambito delle aree ferroviarie e relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato e/o degli Enti concessionari..

3. Si richiamano in quanto applicabili le disposizioni contenute nel DPR 753/80 con particolare riguardo agli artt. 49 e 50 (opere edilizie); 52 (recinzioni e simili); 53 (canali e fossi); 54 (fornaci, fucine, ecc.); 55 (boschi) ; 56 e 57 (depositi) ; 58(infrastrutture); 59 (scavi).

4. Le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, fatte salve le disposizioni di futura emanazione con speciale attinenza per l'Alta Velocità.

1.3. CORSI D'ACQUA

A. Sponde dei torrenti e canali

1. Al Torrente Orco si applicano le norme di salvaguardia definite dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po secondo le delimitazioni riportate nelle Tavv. 2.1, 2.2 e 3.

1.bis Al Torrente Malone si applicano le fasce di rispetto e le norme di salvaguardia stabilite dal D.PC.M. del 13.11.2008 (G.U. n° 75 del 31.03.2009).

2. Ai corsi d'acqua secondari (Bealera Abbaziale, rio Baudino), si applicano le fasce di salvaguardia individuate in cartografia con riferimento agli studi idraulici ed idrogeologici allegati al PR-VG tanto all'interno che all'esterno del centro abitato nonchè, per quanto non in contrasto, i disposti di cui all'art. 96 RD 529/1904, 891 C.C. e 29 1° e 4° c. della L.R. n° 56/77.

3. Si precisa in particolare, per detti corsi d'acqua, che le fasce di rispetto riportate in cartografia (Tavv. 2.1, 2.2, 3) hanno eminente funzione di segnalazione, in quanto esse sono più accuratamente individuate

dai perimetri di inviluppo delle aree inondabili definite dalla apposita "Verifica di compatibilità idraulica delle previsioni dello strumento urbanistico comunale" con riferimento agli elaborati contenuti negli allegato 02 e 05 elencati al precedente art. 4: ad esse si attribuisce contenuto prescrittivo. Rimane inteso che laddove dette fasce presentassero localmente un'ampiezza inferiore a mt. 10, esse debbono essere intese come integrate dalla fascia (mt. 10) disciplinata dal predetto RD 529/1904.

4. Ai Torrenti Orco e Malone si applicano altresì le disposizioni delle fasce di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04.

5. Sugli edifici esistenti alla data di approvazione del PR-VG sono ammesse le opere conservative di descritte al precedente art. 16, anche se ricadenti in tutto o in parte nelle predette fasce.

6. Nelle fasce di protezione dei canali Abbaziale e Baudino le nuove costruzioni e le ricostruzioni dovranno distare dagli argini maestri almeno mt. 10, se ad essi più prossimi prima dell'intervento sostitutivo, ovvero conservare in linea di massima gli allineamenti preesistenti, se a distanza maggiore. Sono fatte salve diverse disposizioni definite cartograficamente nelle tavole del PR-VG nonché limitati adattamenti tecnici necessitati dallo stato di compromissione fondiaria. La distanza di mt. 10 rimane comunque inderogabile

1.4. ELETTRODOTTI

1. Il P.R.G. individua in cartografia i tracciati degli elettrodotti AT che interessano le aree urbane ed extraurbane e li evidenzia a mezzo di fasce di rispetto geometriche di tipo urbanistico. Esse sono:
- linee a 132 KV a 10 mt.
- linee a 220 KV a 18 mt.
- linee a 380 KV a 28 mt.

L'ampiezza effettiva delle fasce, che condiziona la distanza dei nuovi fabbricati adibiti ad abitazione (o ad altra attività che comporta tempi di permanenza superiori a 4 ore) in rapporto alla tensione propria delle linee AT e i dati utilizzati per il loro calcolo sono definiti dall'Ente gestore in esecuzione del DpCM 08.07.2003[87] e DM 29.05.2008[88]. Essi sono comunicati alle Autorità di riferimento, ARPA e Comune di San Benigno; in ragione delle rispettive competenze.

2. Per le linee a tensione nominale inferiore a 132 KV di classe seconda (tensione nominale compresa tra 1000 e 30000 V e terza (tensione nominale superiore a 30000 V si applicano gli artt. 2.1. 05/06/07/08 del DM 21.03.1988 come modificato ed integrato dal DPCM 23.04.1992.

1.5. GASDOTTO SNAM

La distanza delle costruzioni dal metanodotto SNAM è fissata in 14.50 mt. per lato a partire dal profilo della condotta. Essa è segnalata sul campo da specifici richiami.

2. ZONE DI RISPETTO

Facendo riferimento alla disciplina delle competenti zone normative ed ai vincoli cartografici topograficamente definiti il PR-VG fissa le seguenti ampiezze delle zone di rispetto:

2.1. per l'impianto di emungimento idropotabile con torre di accumulo

In cartografia è riportata la zona di rispetto dell'acquedotto, vigente ai sensi dell'art. 6 del DPR 236/88, avente raggio di m 200 dall'impianto di emungimento.

Sono inoltre riportate a titolo di documento le zone di rispetto discendenti da studio idraulico sulla vulnerabilità dell'acquifero promosso dal Comune nel 1998 e tuttora in itinere.

In base a quanto disposto dal Regolamento regionale 11.12.2006 n° 15/R il comune recepisce le zone di rispetto definite dal Programma di adeguamento delle captazioni esistenti formulato dall'Autorità d'Ambito e adottato dall'Autorità competente nelle forme e con le procedure previste dagli att. 9 e 10 e art. 8 del Regolamento stesso.

2.3. per il depuratore comunale:

- mt. 100 dalla recinzione.

[87] Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz.

[88] Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

2.4. per il cimitero:

- la delimitazione individuata in cartografia e disciplinata dalle norme vigenti in relazione al testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 24.7.1934, n. 1265) come modificato dalla L. 1/8/2002, n. 166.

2.5. per le industrie insalubri di 1° classe

In base a quanto previsto all'art. 26 lett. d della l.r. 56/77 si fissano le seguenti distanze per gli impianti industriali inquinanti e/o classificati insalubri di 1° classe ai sensi del DM 2/3/1987:

- mt. 250 dalle aree definite di 1°classe di sensibilità ambientale individuate dal Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente, alla data di adozione del progetto preliminare di PR-VG, per il territorio di San Benigno.
- mt. 250 dalla viabilità autostradale A5
- mt. 200 dalla viabilità principale intercomunale, statale o provinciale;
- mt. 200 dal più vicino degli insediamenti produttivi
- mt. 500 delle aziende agricole in attività
- mt. 500 dal perimetro del Centro urbano e 250 dagli insediamenti isolati più prossimi
- mt. 1500 dalle funzioni urbane sensibili quali scuole e soggiorni per anziani

2.6. per le fasce panoramiche

- mt. 150 dai cigli dell'infrastruttura autostradale in base a quanto stabilito da apposito Decreto applicativo della legge 1497/39.

3. AREE DI PROTEZIONE

3.1. Fascia di competenza della dinamica fluviale

1. Per le fasce A e B del PAI dei Torrenti Orco e Malone si applicano le prescrizioni di cui all'art. 29 e 30 e 39 delle Norme di attuazione del PAI. (Deliberazione n. 18/2001 del 26 aprile 2001 dell'Autorità di Bacino del Fiume PO approvato con D.PC.M del 24 maggio 2001) e inoltre, per il Torrente Malone D.P.C.M. del 13.11.2008 (G.U. n° 75 del 31.03.2009).

3.2. Classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

1. Con riferimento alla Circolare Regionale 7/LAP del maggio 1996 e alla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sono individuate le sottoelencate classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica[89].

2. L'elemento di pericolosità e di rischio geologico[90] per i settori urbanizzati, è rappresentato, per quanto riguarda il Comune di San Benigno dalla propensione alla tracimazione ed esondazione dei corsi d'acqua sia principali che minori che insistono sul territorio[91];

2.1 **Classe I**

2.1.1 Definizione:

Porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati, sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del DM LL.PP 11.03.1988 Aree edificabili A tale Classe sono ricondotte le aree che da riscontri di carattere morfologico (in particolare: distanza e collocazione altimetrica rispetto alla quota dell'alveo attuale dei corsi d'acqua) e dai dati storici visionati, non sono ragionevolmente da considerarsi soggette a processi di inondazione e di allagamento da parte della rete idrografica principale e secondaria. In Classe I rientra:

- l'estesa area centrale compresa tra il T. Malone ed il. T. Orco, su cui è impostata la zona periferica e marginale dell'abitato morfologicamente coincide con il terrazzo Rissiano

2.1.2 Indirizzi normativi di PR-VG

In tale aree gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle disposizioni del DM.LL.PP.11/3/88. In tutti i casi è fatto divieto di intubamento di corsi d'acqua, fossati naturali o modificazione di sezioni naturali di impluvi anche effimeri se non connessi a interventi di sistemazione idrogeologica.

2.2 **Classe II**

2.2.1 Definizione:

Porzioni di territorio interessate da condizioni di moderata pericolosità e bassa intensità dei processi geomorfologici. Sono inseriti in tale classe:

- a) i settori topograficamente più elevati dell'alto terrazzo alluvionale del Mindel e del Riss a morfologia da pianeggiante a sub-pianeggiante.

---

[89] Rispetto alla Carta di Sintesi del P.R.G.C. vigente (come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 2) sono apportate modifiche alla originaria perimetrazione così motivate:

- Modifiche relative a interventi di mitigazione del rischio idrogeologico-idraulico sulla rete idrografica minore e a nuovi riferimenti normativi: risultati delle verifiche idrauliche legate agli interventi di riassetto della rete idrografica minore; dati relativi alla "Deliberazione n. 18/2004 dell'autorità di Bacino del Fiume Po relativi al progetto di variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico PAI – rete idrografica minore naturale della Regione Piemonte – per quanto riguarda la proposta di perimetrazione delle fasce fluviali del torrente Malone.
- Modifiche indipendenti dagli studi idraulici e dalla realizzazione delle opere di mitigazione. Le modifiche apportate riguardano la riclassificazione da Classe I a Classe II o IIB di alcune porzioni di territorio confinanti con la Classe III laddove gli elementi naturali morfologici o idraulici caratterizzanti la classe III non sono netti.

[90] Assumendo per tali termini la definizione riportata al punto 1.1 della Circolare Regionale 7/LAP del maggio 1996 e della NTE del dicembre 1999: **Grado di pericolosità morfologica***: valutazione in termini probabilistici dell'instabilità potenziale, indipendentemente dalla presenza antropica, di una certa area in funzione della tipologia, della quantità e della frequenza dei processi che vi si possono innescare.* **Rischio geologico**: *effetti dei fenomeni naturali di dissesto implicanti un costo socio economico da valutarsi in relazione all'indice di valore attribuibile a ciascuna unità territoriale*.

[91] pertanto principalmente di tale fattore si è tenuto conto per la definizione delle Classi d'idoneità urbanistica.

2.2.2 Indirizzi normativi di P.R.G.C.:

Le problematiche di natura geomorfologica possono essere superate mediante l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.11/3/88, realizzabili esclusivamente a livello di progetto nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. In tutti i casi è fatto divieto di intubamento di corsi d'acqua, fossati naturali o modificazione di sezioni naturali di impluvi anche effimeri se non connessi a interventi di sistemazione idrogeologica.

2.3 Classe IIB

2.3.1 Definizione:

Corrisponde a porzioni di territorio del concentrico comunale e dell'ampia fascia di pianura corrispondenti agli ambiti edificati e non adiacenti ai canali irrigui e al limite più esterno delle fasce fluviali del torrente Orco. Localmente anche aree esondabili dalla rete irrigua minore per intensità dei processi media moderata EmA con acque a bassa energia o tiranti modesti indicativamente con H < di 40 cm. Aree ad edificabilità condizionata.

2.3.2 Indirizzi normativi di PR-VG

- Per la porzione di territorio in Classe IIB parallela alla fascia fluviale esterna del torrente Orco, a Sud della strada provinciale per Foglizzo, divieto di realizzazione di piani interrati.
- Per C.na Arabia e C.na di via Fraschetta 52, inserite in aree a rischio medio EmA della dinamica idraulica del canale Fraschetta, l'edificabilità è limitata agli imprenditori agricoli e con divieto di realizzazione di piani interrati; per quest'area si applicano le disposizione dell'art 39. Punto 4 delle Norme di attuazione del PAI. (Deliberazione n. 18/2001 del 26 aprile 2001 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po approvato con D.PC.M del 24 maggio 2001).
- Per la porzione di territorio compresa tra via Chivasso e la sponda destra del rio Baudino per le nuove edificazioni divieto di realizzazione di piani interrati ed applicazione dell'art.39 punto 4 delle norme di attuazione del PAI.

2.4 Classe III

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

2.4.1 Classe IIIA

2.4.1.1 Definizione:

Porzioni di territorio inedificate, non idonee a nuovi insediamenti per presenza di elementi di pericolosità geologica. In questa Classe rientrano:

- le porzioni di territorio che fiancheggiano il T. Orco ed il T. Malone, soggette a fenomeni di inondazione, con acque ad elevata energia o di alluvionamento (sedimentazione detritica) durante eventi di piena; le aree comprese entro le fascia fluviale esterna del PAI del torrente Orco;
- limitati settori a sensibile acclività ed interessati da un fitto reticolato idrografico, localizzati all'estremità occidentale del territorio comunale, corrispondenti alle scarpate dell'alto terrazzo Mindelliano;
- l'orlo occidentale del terrazzo Riss I nel tratto compreso tra le C.ne Levante, Tirio e Boschetto. Corrisponde ad un settore in cui il corso del torrente Malone è prossimo al piede del terrazzo morfologico, con processi di erosione con arretramenti della scarpata.

2.4.1.2 Indirizzi normativi di P.R.G.C.:

Nelle aree ricadenti in classe III A sono consentiti interventi pubblici e privati di mera manutenzione del patrimonio urbanistico esistente.

Sono ammesse le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione e miglioramento della rete di canalizzazione irrigua esistente, di manutenzione e di miglioramento delle strade, sia pubbliche che private, e delle opere di contenimento ad esse connesse, delle piste legate alla attività agricola, piste ciclabili, capanni per osservazione faunistica di proprietà di associazioni naturalistiche, nonché le opere di interesse pubblico o a finalità pubblica non altrimenti localizzabili.

Possono concorrere alla realizzazione degli interventi di riassetto pubblico anche soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico.

In tutti i casi è fatto divieto di intubamento di corsi d'acqua, fossati naturali o modificazione di sezioni naturali di impluvi anche effimeri se non connessi a interventi di sistemazione idrogeologica.

Per le fasce A e B del PAI del T. Orco si applicano le prescrizioni di cui agli Artt. 29, 30 e 39 delle N.d.A. del PAI (Deliberazione n° 18/2001 del 26.04.2001 dell'autorità di bacino del fiume Po approvato con DPCM 24.05.2001).

2.4.2 **Classe IIIB**

Ai sensi del punto 7.8. della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare Regionale 7/LAP del maggio 1996, è possibile prevedere una suddivisone all'interno della Classe IIIB della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" in relazione al grado di pericolosità e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti o prevedibili. La classe IIIB è così suddivisibile:

Classe III b)

2.4.2.1 Definizione

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre approfondimenti del quadro conoscitivo del dissesto idraulico che individuino i necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (art. 31 L.R. 56/77). Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e della avvenuta a eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i piani comunali di protezione civili dovranno essere reciprocamente coerenti.

2.4.2.2 Individuazioni

In Classe III.B ~~1~~ ricadono:

- le porzioni edificate del concentrico comunale (centro storico) per caratteri topografici del terreno o per mitigazione del rischio idraulico non ancora perfezionato.
- le aree edificate in ambito di dinamica idraulica del torrente Malone (Lungo Malone Aldo Moro - settore a valle del ponte della S.P.), ed alcuni edifici posti a margine di viale Lombardore.
- area consorzio agrario di via Ivrea

2.4.2.3 Indirizzi normativi di PR-VG:

In tali porzioni di territorio saranno consentiti solamente interventi urbanistici che non aumentino il carico antropico (opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, realizzazione di pertinenze agli edifici esistenti quali parcheggi a raso, box-autorimesse a piano campagna e semplici manufatti per deposito e ricovero attrezzi), adeguamenti igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, recupero di preesistenti fabbricati per l'uso di abitazione, alla condizione tassativa che il piano terreno venga adibito ad funzioni sussidiarie (depositi, rimesse auto, scale ma con esclusione di qualunque tipo di attività diversa) dell'abitazione medesima ma non ad abitazione.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito della realizzazione di interventi mirati al riassetto e alla mitigazione della pericolosità ai sensi del punto 7.10 delle Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP, previo verifica dell'avvenuta minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica futura delle aree interessate.

Possono concorrere alla realizzazione degli interventi di riassetto pubblico anche soggetti privati, purché l'approvazione dei progetti ed i collaudi delle opere siano di competenza dell'ente pubblico.

Sono ammesse le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione e miglioramento della rete di canalizzazione irrigua esistente delle strade sia pubbliche che private e delle opere di contenimento ad esse connesse, le opere di interesse pubblico o a finalità pubblica non altrimenti localizzabili e gli interventi di manutenzione e di miglioramento della efficienza della rete di distribuzione idrica.

In accordo con il punto 7.3 della NTE alla Circolare Regionale 7/LAP del dicembre 1999, e con le modalità in esso specificate, sono da considerare accettabili gli adeguamenti che consentono una più razionale fruizione degli edifici esistenti ed il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze ecc con l'esclusione a fini abitativi dei locali a piano terra.

In classe IIIb, anche a seguito di nuovi interventi di mitigazione del rischio, non dovranno essere di norma ammessi nuovi interventi edificatori che prevedano piani interrati interferenti con la falda freatica (applicazione Art. 4.5 della NTE alla CIC 7/LAP del Dic. 1999).

Con specifico riferimento agli edifici sparsi ad uso agricolo ivi presenti, o per attività agricole, si applicano le disposizione dell'art 39. punto 4 delle Norme di attuazione del PAI. (Deliberazione n. 18/2001 del 26 aprile 2001 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po approvato con D.PC.M del 24 maggio 2001).

2.4.2.4 Procedure per riconoscere la minimizzazione del rischio idrogeologico.

Nelle aree in classe IIIB l'attuazione delle previsioni urbanistiche rimane sospesa sino alla realizzazione delle specifiche opere di mitigazione del rischio idrogeologico. Dopo la realizzazione ed il collaudo degli interventi di riassetto territoriale saranno consentite le trasformazioni urbanistiche-edilizie secondo quanto previsto dalla normativa relativa alle aree classificate di tipo IIIb2. La verifica che l'attuazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico abbiano raggiunto l'obiettivo prefissato dovrà risultare in modo esplicito dagli elaborati di progetto o da ulteriori indagini e studi puntuali approvati dagli Enti competenti e dal certificato di collaudo. Sarà cura del committente (pubblico o privato) dell'opera di riassetto idrogeologico, definire gli obiettivi da affidare al progettista incaricato volti alla mitigazione del rischio prefissato al fine di consentire la fruibilità urbanistica delle aree interessate;

2.4.3 Classe III.B2

2.4.3.1 Definizione

Porzioni di territorio edificate per le quali, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto o delle indagini idrauliche di affinamento del quadro conoscitivo del dissesto idrogeologico, è possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti

2.4.3.2 Indirizzi normativi di P.R.G.C.:

Le problematiche di natura geomorfologica possono essere superate mediante l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.11/3/88, realizzabili esclusivamente a livello di progetto nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

In classe IIIB2, anche a seguito di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico non dovranno essere di norma ammessi nuovi interventi edificatori che prevedano piani interrati interferenti con la falda freatica (applicazione Art. 4.5 della NTE alla CIC 7/LAP del Dic. 1999).

In caso di realizzazione di piani interrati va verificata con misure dirette la quota di soggiacenza della falda idrica, le modalità di impermeabilizzazione e le misure intraprese per rendere compatibile le strutture di fondazione alle interferenze cicliche con il corpo idrico.

2.4.4 Classe III.B2a

Porzione di territorio edificato o con previsioni di edificabilità poste a tergo della fascia "B" di progetto del T. Malone, sponda destra tra Lungo Malone Togliatti, via Po, via San Giovanni Bosco. A realizzazione delle opere idrauliche connesse alla fascia B di progetto, previo accertamento che le medesime abbiano conseguito la finalità di mitigazione del rischio idraulico, si applicheranno le prescrizioni di cui alla classe IIIB2.

Nelle more di realizzazione delle opere di riassetto idraulico previste per la fascia B di progetto di applicano norme e prescrizionii di cui alla classe IIIB.

2.4.5 Classe IIIB4

Porzioni di territorio edificate dove le condizioni di pericolosità idraulica connesse alla dinamica del T. malone sono tali da escludere, anche in presenza di opere di sistemazione, alcun incremento del carico antropico. Corrispondono alle aree edificate del settore Case IACP di via Volpiano, insediamento isolato di via Rivarossa, area campo sportivo e cascina Tirio.

Su dette aree si applicano integralmente gli artt. 29 e 30 delle N.d.A. del PAI adottato con deliberazione dell'Autorità di Bacino del fiume Po n° 18/2001 del 26.04.2001 ed approvato con DPCM del 24.05.2001.

Tali località devono essere inserite nel Piano di Protezione civile del Comune di San Benigno.

3. Norma di carattere generale per gli interventi all'interno di zone classificate in classe III.

3.1 tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non devono essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso o subire occlusioni parziali con riporti vari; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;

3.2 nel caso siano previste nuove edificazioni in prossimità all'orlo di scarpata del terrazzo morfologico del Mindel, il progetto deve contenere apposita relazione che individui la fascia non edificabile rispetto mediante verifiche di stabilità generale;

3.3 in assenza di studi e misure puntuali che definiscono con accuratezza la soggiacenza della falda freatica, non dovranno essere di norma ammessi nuovi interventi edificatori che prevedano piani interrati interferenti con la falda freatica (applicazione art. 4.5 delle NTE alla Circolare 7/LAP del dicembre 1999);

3.4 dove è previsto il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c. al fine di evitare possibili allagamenti, deve essere accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel

corso di fenomeni di piena, tali da provocare danni nelle aree adiacenti;

3.5 in riferimento al PAI, si richiama il rispetto dei disposti dell'art. 18, comma 7, delle N.T.A., evidenziando inoltre che le N.T.A. del P.R.G.C. non dovranno essere in contrasto con l'art. 9 delle N.T.A del PAI.

3.6 si ricordano le prescrizioni del DM.LL.PP. 11/3/1988 evidenziando l'obbligatorietà di tali norme da applicarsi a tutte le opere pubbliche che private.

3.7 E' fatto obbligo al comune dell'osservanza dell'art. 18, comma 7 della N.d.A. del PAI la quale prescrive la sottoscrizione di un atto liberatorio da parte dei soggetti attuatori dei singoli interventi che escluda ogni responsabilità delle Amministrazioni pubbliche in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone derivanti dal dissesto segnalato.

4. Individuazione dei vincoli ambientali

4.1 Tutela dei corsi d'acqua. Normativa di riferimento
R.D. n. 523 del 25/7/1904 e s.m.i.
Circ. del Presidente della Giunta Regionale 8 ottobre 1998, n. 14 LAP/PET
Decreto legislativo 11 maggio 1999

4.2 Tutela di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile Normativa di riferimento
D. Lgs 11 maggio 1999 n. 152 (G.U. – serie generale n. 124 del 29 maggio 1999).
Conferenza Permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome. Accordo 12 dicembre 2002 »Linee guida per la tutela delle qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152. (G.U. – serie generale n. 2 del 3.1.200)

4.3 Attività estrattive - Normativa di riferimento
LR *n. 69/1978*
L.R. n. 44/2000
Documento di Programmazione delle Attività Estrattive della Regione Piemonte (BUR n. 16 del 18.04.2001)
Deliberazione n. 1/1996 dell'Autorità di Bacino del fiume Po approvata con DM. 24.07.1998.

ART. 59 - VINCOLI AI SENSI DEL DLGS. 42/04 ELENCO DEGLI EDIFICI VINCOLATI.

1. Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del dlgs. 42 del 22/01/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, nonché gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali, sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

2. Edifici vincolati:
   1) Chiesa Abbaziale e Campanile
   2) Cappella dell'Annunziata
   3) Cappella della Madonna delle Grazie
   4) Cappella di S. Bernardo
   5) Cappella di S. Grato
   6) Cappella di S. Nicolao
   7) Cappella di S. Rocco
   8) Cappella di S. Sebastiano
   9) Molino Vecchio (Via del Molino)[92]
   10) Chiostro abbaziale rettangolare con angoli smussati e su due piani (anno 1776 su preesistenza del XIII-XIV secolo) ubicato in Piazza Cardinale Amedeo delle Lanze n. 1.
   11) Palazzo Abbaziale (anno 1776) attualmente adibito a scuola dell'Istituto dei salesiani, ubicato in Piazza Guglielmo da Volpiano n. 2
   12) Ala comunale costituita da tettoia rettangolare ad archi (anno 1706) ubicata in Piazza Vittorio Emanuele II.
   13) Palazzo comunale, sede del Municipio in origine Ospizio di Carità (Quarini - anno 1787) ubicato in Piazza Vittorio Emanuele II n. 9.

[92] Con lettera del Ministero dei Beni culturali e del paesaggio (prot. com. 1855 del 03.03.2006) la Soprintendenza ai beni architettonici e del paesaggio ha precisato che l'interesse per il vecchio Mulino è limitato alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. In rapporto a detto limitato riconoscimento e allo stato di rudere del fabbricato in oggetto il PR-VG stabilisce ai fini del suo recupero a usi abitativi l'intervento di ristrutturazione di tipo A.

14) Torre circolare nord del ricetto appartenente alla Fortificazione del Sec. XV,ubicata in Piazza Vittorio Emanuele II n. 22
15) Torre est del ricetto a firma quadrata detta Torre delle prigioni o Torre Fasani appartenente alle fortificazioni del Sec. XV seconda metà, ubicata in Via dell'Abbazia
16) Palazzo delle meridiane con cortile retrostante (inizio Sec XVI) ubicato in Via Miaglia n. 11,13,15
17) Chiesa Parrocchiale di Santa Croce (anno1688), ubicata in Piazza Cardinale Amedeo delle Lanze
18) Asilo Don Felice Verulfo con cortile interno (Sec. XIX ante 1833, con facciata è più recente)Via Regina Margherita n. 55
19) Palazzo Andreis-Oliva in origine Ospizio con cortile interno, attualmente adibito a casa di riposo (Sec. XIX prima metà) ubicato in Via Regina Margherita n. 49, 51, 53
20) Torre Circolare sud-ovest del ricetto detta Torre della ghiacciaia, facente parte della fortificazione del Sec.XV ubicata in Via della Ghiacciaia n. 4 e 6
21) Torre sud-ovest del ricetto facente parte della fortificazione del Sec.XV.

3. Tutti gli interventi per immobili, complessi ed ambienti soggetti a vincoli di protezione delle bellezze naturali a norma del dlgs. 42/04, sono altresì disciplinati dalla L.R. 3.4.1989 N. 20.

4. In particolare il P.R.G. individua un notevole sviluppo del territorio relativo alle fasce latistanti all'autostrada ed ai torrenti Orco e Malone specificamente vincolato alla legge in oggetto.

5. Per dette aree ed in particolare per le aree complesse di ambito fluviale, che per la maggior parte del loro sviluppo incorporano le fasce vincolate ai sensi dell'art. 1 della legge 8.8.85 n. 431, il P.R.G. disciplina in normativa e nella cartografia in scala 1:5.000 previsioni e contenuti tipici del Piano Paesistico di cui all'art.143 del dlgs. 42/04. Ciò in riferimento:

a) alla determinazione delle zone di rispetto delle bellezze naturali delimitate dall'inviluppo del perimetro delle aree complesse di ambito fluviale cui si aggiungono le porzioni delle fasce della predetta l. 431/85 ove esuberante rispetto ad esse.

6. In base ai disposti dell'art. 24 1° comma punti 1 e 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai fini dell'applicazione della legge 3.4.1989 n. 20 nonché dell'art. 49 della precitata L.R. 56/77 sono definiti dal PR-VG di interesse storico artistico gli immobili elencati nel "Censimento Guarini" che è stato approvato con DCC. n. 4 del 29/04/2002 ai sensi della L.R. n. 35/95. Gli edifici storici ulteriormente classificati e documentati sono:

- Villa con giardino Dott. Goffi (1926) Via San Giovanni Bosco n. 31
- Villa con giardino (Secc. XVII/XVIII) ubicata in Via San Giovanni Bosco n. 23
- Cascina Morentone, Cascina a corte d'impianto settecentesco inglobata una struttura più antica ubicata in Località Vauda n. 21
- Cascina Santa Teresa (Sec. XIX) ubicata in Strada dell'Alpina n. 217
- Casa con rami in rilievo (Sec. XV con decoro esterno XX sec)
- Ex-lanificio Alpina Sec. (XX inizio)
- Cascina Carezana (Sec. XIX inizio) ubicata in Str. Vicinale della Caresana (Località Caresana).
- Cascina Tirio
- Cascina Rosano
- Cascina Le Mura

7. Il Comune inoltre al fine di tutelare il patrimonio edilizio di impianto storico compreso nelle aree extraurbane provvede con apposito studio al suo censimento ed all'analisi dei valori storico – artistici ed ambientali e delle caratteristiche tipologiche degli immobili.

8. La relativa disciplina particolareggiata delle modalità di esecuzione degli interventi ammessi sarà specificata dal Nuovo Regolamento edilizio, fatto salvo il ricorso alle procedure autorizzative di cui al 1 comma sugli immobili disciplinati dal presente articolo si applicano gli interventi conservativi di cui all'art. 19, par. II punti 3.1 e 3.2.

9. Il parere della Commissione di cui all'art. 8 della L.R. 20/89; può comunque essere richiesto a discrezione del Sindaco, sentita la C.I.E. e con le procedure della citata legge 20/89; su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catasti storici antecedenti al 1870.

10. Nei casi previsti al 1, 3, e 4 comma all'istanza di del permesso di costruire dovranno essere allegate, oltre al progetto di intervento e al normale corredo documentario:

- relazione storica;

- documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze; vedute frontali di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria;
- Tutti i documenti cartografici, catastali e di rilievo.

ART. 60– Abrogato

CAPO 2 – ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 61 – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Le nuove costruzioni riguardano gli interventi su aree edificate o la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme:

a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a mt. 10,00 anche quando una sola parete sia finestrata: tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.
b) La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml, 5,00; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate degli edifici principali di carattere residenziale e produttivo ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

2. Nel caso di intervento diretto, qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni limitatamente a tipologie edilizie uni-bifamiliari o in linea o a schiera con altezza non superiore a mt. 8,00, potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

3. Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml. 50 dovranno essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml.

4. Negli isolati ove il P.R.G. non stabilisce aree di parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolari, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza con diametro di almeno mt. 15. Diametri diversi sono ammessi a seguito di opportune verifiche dimostrative.

ART. 62 – FRAZIONAMENTO.

1. Ai fini delle presenti Norme di Attuazione si intende per frazionamento la suddivisione di un'area in lotti.

2. Le aree edificate a destinazione extragricola e/o non costituenti pertinenza di edifici, o non asservite ad edifici in atti pubblici, non possono di norma essere frazionate se non in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

3. Nel frazionamento di aree su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenza di edifici e/o asservite ad edifici in atti pubblici, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite ai preesistenti edifici, i valori parametrici assegnati al rapporto di copertura, alla densità edilizia , e di utilizzazione, fondiaria e territoriale, come se fossero aree libere ed edificabili.

4. Il frazionamento di aree a destinazione agricola, è ammesso unicamente nei seguenti casi:

a) Se diretto alla migliore utilizzazione del suolo da parte di aziende esistenti
b) Se diretto alla costituzione di nuove aziende; in tal caso le aree frazionate dovranno risultare nel complesso non inferiori alla minima unità colturale necessaria
c) Se diretto ad integrare le aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione extragricola.

5. Non è comunque ammesso il frazionamento a scopo edificatorio in aree non urbanizzate.

6. L'esistenza delle condizioni di cui ai precedenti commi deve essere documentata, nelle domande di concessione e di autorizzazione per interventi su aree risultanti da frazionamenti successivi all'adozione delle presenti norme.

7. La documentazione deve essere riferita anche agli immobili interessati dal frazionamento e non oggetto di intervento.

8. Ove non sussistano le condizioni predette la concessione o l'autorizzazione non possono essere rilasciate fino all'esibizione di atti di frazionamento, che consentano il rispetto di tutti gli indici, parametri e prescrizioni del PR-VG. nonché del presente regolamento.

9. Ove il frazionamento avvenga, indipendentemente da interventi edificatori in progetto, l'avente titolo può sottoporre il progetto il frazionamento al Comune, il quale previo accertamento dell'esistenza dei requisiti soprafissati, rilascia dichiarazione di conformità, senza pregiudizio di ogni successivo adempimento e verifica.

10. Le norme dei precedenti commi non si applicano nei casi di frazionamento coattivo o per successione, a norma di legge.

Art. 63 – EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO DI ZONA

Sugli edifici esistenti all'epoca di adozione delle presenti norme aventi destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona in cui ricadono, sono ammessi i seguenti interventi oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricedenti in zone a destinazione non residenziale sono ammessi gli interventi previsti al precedente art. 21, 4° comma per le aree consolidate dense, fatto salvo quanto specificato all'art. 56 per l'area Vauda;

b) su edifici impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole, ivi comprese quelle terziarie e gli edifici destinati ai pubblici esercizi, ricadenti in zona agricola sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio preesistente, e comunque non superiore a 500 mq. semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;

c) su edifici, impianti ed attrezzature destinati ad usi diversi da quelli rurali e zootecnici, disciplinati al precedente art. 39, e ricadenti in aree di tutela ambientale sono ammessi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi uso destinati ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità semprechè in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria;

e) su edifici o porzioni di edifici destinati ad esercizi pubblici ricadenti in area per uso agricolo:
   - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente con un massimo di mq. 250 per l'esercizio e mq 100 per l'abitazione;

f) su edifici, o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali ubicati in zona impropria
   - interventi di restauro, risanamento conservativo ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente, e comunque non oltre i limiti dimensionali della tipologia dell'unità di vicinato come disciplinata dalla L.R.28/99 per l'esercizio commerciale e mt. 100 per l'abitazione;

g) sugli edifici o porzioni di essi destinati ad attività produttive (industriale ed artigianale) ricadenti in zona residenziale:
   - interventi di ristrutturazione, se in adeguamento alle prescrizioni di P.R.G., di manutenzione ordinaria e straordinaria negli altri casi.

h) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
   - nei complessi di interesse storico artistico ed ambientale documentario e tipologico: interventi stabiliti dal P.R.G. con prescrizioni topograficamente definite;
   - nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Gli interventi di cui ai precedenti commi primo e secondo, sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:
- edifici dotati di licenza edilizia e/o concessione rilasciata precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. semprechè l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con la licenza edilizia stessa
- edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

Ove non sussistano i casi previsti al precedente comma gli interventi di cui al primo e secondo comma possono essere ammessi:
- nel caso di impianti produttivi extragricoli in zona agricola ed annessa residenza al servizio dell'impianto stesso se si tratta di attività artigianale prevalentemente diretta alla lavorazione, assistenza e manutenzione di impianti ed attrezzature agricole;
- nel caso di edifici a destinazione in atto residenziale, se la predetta destinazione risulta in atto da più di dieci anni dalla data di adozione delle presenti norme in base ai registri anagrafici comunali;

Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli edifici comunali competenti.

In tale caso la concessione è data dal Sindaco, previo parere della C.I.E., in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del PR-VG dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività.
Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili rilasciati possono essere assoggettate a convenzione a norma dell'art. 53 L.R. 56/1977.

Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.

Sugli edifici di cui al presente articolo sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e di consolidamento.

Art. 64– AUTORIMESSE E MANUFATTI MINORI.

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardi per il Centro Storico, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria e senza concorrere alla definizione della S.U.L. e/o volume edificabile (ma non della R.C.), nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 3,00 se individuali, o secondo le norme di legge se collettive, in misura non superiore a mq. 25 ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione;

b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 40 per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq. 30 per ricovero del mezzo o in base alle necessità documentate per edificio ad altra destinazione.
   L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespuglio, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali delle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. L'altezza netta utile non potrà essere inferiore a mt. 2,50.

c) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 4,00 individuali, purché siano accompagnati dall'assenso rilasciato dal vicino confinante, registrato e trascritto, e siano a servizio ESCLUSIVO di attività imprenditoriali (commercio, terziario attività artigianali e/o produttive e/o industriali) ivi svolte. La cessazione di ogni attività produttiva ivi svolta, entro la validità del presente strumento urbanistico comporterà l'adattamento e l'adeguamento del manufatto costruito alle altezze indicate al precedente punto a) del presente articolo. L'imprenditore dovrà presentare un atto di impegno registrato e trascritto in cui si obbliga ad adattare ed adeguare il manufatto costruito alle altezze indicate al punto a) del presente articolo qualora, nel periodo di validità del presente strumento urbanistico, venga a cessare l'attività ivi svolta.

Dotazione maggiori si S.U.L. per autorimessa sono ammesse nelle aree residenziali e produttive purchè ricomprese integralmente nel calcolo del volume e/o S.U.L. edificabile, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e le condizioni di intervento attinenti alle opere di urbanizzazione.

Non sono tenuti al rispetto della R.C. gli interventi sostitutivi di locali interrati allagati da eventi alluvionali e/o risorgenza della falda documentata secondo le modalità e le clausole stabilite all'art. 10 c).E' comunque tenuta al rispetto di R.C. la realizzazione di autorimesse collettive formate indipendente o in misura maggiore ai rapporti stabiliti alla precedente lett. a)

Le deroghe operative di cui sopra, riferite ad immobili ricompresi in ambiti a rischio, devono essere strettamente correlate alle prescrizioni della Relazione Geologico – Tecnico allegata alla Variante n° 2 ed ai contenuti dei pareri espressi dal Settore Regionale Prevenzione del Rischio Geologico con note n° 3038 del 13.05.1998 e n. 6729 del 22.09.1998.

E' ammessa la costruzione a confine di autorimesse e manufatti minori quali tettoie ecc. purchè nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e fasce di rispetto previste dal presente PR-VG

Il Comune con provvedimento motivato può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 99 anni, l'esecuzione di autorimesse interrate singole o collettive in aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di parcheggi o a verde alle seguenti condizioni:

a) che la quota del lastrico solare di copertura della autorimessa risulti complanare con la sola banchina laterale alla strada di accesso, e sia ad essa collegata da apposito scivolo di transito.
b) Che la discesa della rampa di accesso all'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compreso il marciapiede laterale interessato dal passaggio.
c) Che il solaio di copertura , e la struttura portante in genere, dei locali realizzati sia calcolato e costruito conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls armato; che sia collaudato da ingegnere a ciò abilitato e che delle prove relative venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge e che in particolare risulti atto a sostenere i carichi sovrastanti, conformemente alla normativa vigente per i parcheggi realizzati in strutture edilizie.
d) Che il parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo disposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.
e) Che il concessionario si obblighi all'asservimento ad uso pubblico del parcheggio realizzato a raso strada nonché a cedere a titolo gratuito le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine della concessione.
f) Che sia stipulata una convenzione resa per atto pubblico, con la quale vengano disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario con riferimento agli obblighi elencati alle lettere precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonché il periodo di validità delle concessione.

Art. 65 – AREE DI PARCHEGGIO

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 punto 1 lett. d della L.R. 56/77 e la relativa formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N.d.A., l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superficie destinate a parcheggi:

A) – per uso residenziale per ogni 100 mc di costruzione.

a1) interventi di restauro di ristrutturazione di risanamento	mq. 2,00
a2) nuove costruzioni e completamenti	mq. 10,00

B) - per uso terziario

- per attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo	mq. 1,00xmq. 1,00 di area asservita mq.0,5xmq.di SUL
- attrezzature ricettive	mq.0,5xmq.di SUL
- uffici	mq. 0,3xmqdi SUL
- commercio per metro quadrato di superficie di vendita:	
a) superficie di vendita superiore a mq. 400	mq. 1,0xmq. di Sup. di vendita
b) superfici di vendita inferiori	mq. 0,5mq. di Sup. di vendita
c) per attività industriali artigianali o di deposito	mq. 0,2xmq. di SUL

Le superfici di cui al precedente comma vanno reperite all'interno delle aree di pertinenza delle costruzioni o all'estero delle recinzioni in aree riservate a parcheggio dagli interventi e poste in fregio alla viabilità fatta salva ogni altra disposizione stabilita della legge 24.3.1989 n. 122.
Nel caso di realizzazione all'interno delle recinzioni la destinazione a parcheggio viene assicurata con apposito atto di vincolo da trascrivere sui registri immobiliari.

Per interventi ricadenti nel Centro Storico o nelle aree a capacità insediativa esaurita il Comune in sede autorizzativa può consentire, verificata l'impossibilità obiettiva nonostante quanto disciplinato agli artt. 22 e 23 delle presenti norme di disporre da parte degli aventi titolo delle aree con i requisiti anzidetti per la costituzione di parcheggi, che le predette quantità quali urbanizzazioni primarie possano essere monetizzate secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

Art. 66 – AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n. 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.

Si richiama in quanto applicabile l'art. 26, comma 6 e seguenti della L.R. 56/77. Il rilascio delle autorizzazioni amministrative attinenti alla autorizzazione di medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8, 4°c. del D. Lgs. 114/98 e disciplinato dalla DCC n.16 del 09/02/05.

Art. 67 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle 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 della caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e tra loro distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Art. 68 – ALLINEAMENTO DI QUOTA.

Il piano di campagna delle costruzioni, a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o ad essi raccordato con piani e pendenze non superiori al 5%.

La superficie di calpestio del piano terreno degli edifici non potrà essere di norma a quota inferiore a quella del piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, con la sola eccezione per l'eventuale piano a pilotis e per locali non abitabili

Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione.

Art. 69 – VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il PR-VG. individua nella tav. 2 in scala 1:5.000 l'area Vauda sottoposta a vincolo idrogeologico

A norma dei DD.LL. 30/12/1923 n. 3267 e 16/5/1926 n. 1126 e dell'art. 30 della L.R. n. 56/77, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, non solo ogni opera di costruzione, ma anche ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione del presidente della Giunta Regionale.

Nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento incluse o meno nelle aree sottoposte a vincolo sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

Nelle zone soggette a vincolo può essere consentita, previa l'autorizzazione d cui al 1° comma, l'apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali; tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Si richiama il disposto dell'art. 31 della L.R. n. 56/77 concernente opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

Art. 70 – ACCUMULI E DEPOSITI A CIELO APERTO.

Il P.R.G. indica alla scala 1:5.000 le aree ove è ammessa la formazione di accumuli e depositi a cielo aperto di inerti al servizio delle cave autorizzate per l'estrazione in alveo nei torrenti Orco e Malone. Per la formazione di dette aree, per le quali dovranno essere assicurate adeguate accessibilità ed aree di manovra, vale altresì quanto disposto ai precedenti artt. 28 e 37.

Per tali aree è prevista la formazione di una fascia di protezione di mt. 20 convenientemente alberata.

Art. 71 – ATTIVITÀ DI CAVA

Tenuto conto del rilevante ricorso ed estrazioni di inerti eseguire e/o autorizzate nel passato e dell'esaurimento dei relativi piani, è ammessa la continuazione delle attività di cava esclusivamente in alveo in base alle autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti.

Il PR-VG inoltre individua un'area ubicata in adiacenza alla S.P. S. Benigno-Foglizzo in prossimità del ponte sul torrente Orco, ed in riva sinistra di questo, impegnata da un impianto per la lavorazione degli inerti. Detto impianto viene confermato nella sua attuale ubicazione.

Il PR-VG dispone per altro il trasferimento degli accumuli esistenti oltre la Sp. Anzidetta nell'ambito dell'area ove sono ubicati gli impianti nonché il recupero ambientale dei sedimi rilasciati. Ciò al fine di tutelare l'incolumità delle percorrenze veicolari sulla strada provinciale.

Art. 72 - DISCARICHE CONTROLLATE

Il PR-VG. individua in cartografia un'area da destinare a discarica di inerti con esclusione tassativa e assoluta di rifiuti organici ed industriali.

Detta area è individuata nella cartografica del PR-VG. nel quadrante a nord-est del territorio comunale. Essa è composta di una porzione maggiore già in atto, disciplinata dalle vigenti disposizioni legislative, nonché da una più limitata porzione di completamento.

Il PR-VG segnala altresì l'esigenza e l'ubicazione di un'altra area di discarica riguardante impieghi passati non autorizzati ed esauriti. Tale segnalazione è finalizzata all'attuazione di interventi di ripristino ambientale.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO 1 – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 73 – NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE

1 Il PR-VG richiama l'applicazione dell'art. 68 delle N.d.A. del PRG vigente in vista di disciplinare i termini di perfezionamento delle procedure di convenzionamento stabilite all'art. 76 bis del P.d.F, con particolare attinenza per l'area IRI 7b. Il termine di cui al 3° c. del predetto art. si intende prorogato in termini ultimativi fino al termine previsto dal penultimo comma dell'art. 85 della l.r. 56/77

2. Ai fini dell'applicazione del penultimo comma della L.R. 56/77, previo accertamento delle condizioni di adeguatezza delle urbanizzazioni primarie esistenti, si intendono intervento di completamento e/o ad essi assimilabili:

- la saturazione delle aree di tipo R1;
- la trasformazione delle aree R2.5, R2.11, R2.13, R2.15, R2.40, R2.41;
- il riordino delle aree R3.1, R3.2, R3.3a, R3.3b, R3.5;
- l'attuazione delle aree IR.1, IR.2, IR.4, IR.5, IR.6, IN1, IN4.

3. Sono altresì ammessi gli interventi di trasformazione di aree residenziali e produttive pendenti le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77.

4. Sono fatti salvi, laddove in contrasto con le norme del PR-VG, le concessioni e/o i permessi di costruire rilasciati dal Comune avanti alla adozione delle presenti norme. Parimente sono fatti salvi, fino alla decorrenza dei termini di cui al penultimo comma dell'art.85 della L.R. 56/77, i PEC che risultano depositati ed in corso di approvazione da parte del Comune alla data di adozione delle presenti norme.

5. Si intendono attuabili gli spazi pubblici previsti dal PR-VG che risultano urbanizzati ed accessibili, o per i quali dette opere sono previste dal Programma triennale delle opere pubbliche e suoi aggiornamenti.

Art. 74 – DEROGHE

A norma dell'art. 16 della l. 765/67 e successive modificazioni ed in relazione a quanto precisato nella circolare esplicativa Min. LL.PP. 3210/967 punto 12 sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati previa acquisizione di nulla osta regionale con l'osservanza dell'articolo 3 della legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 75– NORME IN CONTRASTO

Ogni norma disposta dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controversa interpretazione è sostituita da quanto stabilito dal PR-VG., fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato alla Variante approvata con DCC n. 19/18

Articolazione dell'**ARTIGIANATO DI SERVIZIO (A.S.)** per settori e mestieri[93] - **Allegato in appendice alle Norme di Attuazione**

VOCI	SERVIZI ALLA PERSONA	SERVIZI AI BENI PERSONALI	SERVIZI DI RIPARAZIONE ALL' AUTOTRASPORTO	SERVIZI ALLE COSTRUZIONI	SERVIZI . TRASPORTO. MERCI, PERSONE	SERVIZI ALLE IMPRESE	SERVIZI ALIMENTARI
	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**
1	Acconciature M/F	Riparazione materassi, Apparature	Autodemolitori	Fabbri	Trasporto extraurbano merci	Laboratori per arredamenti	Panificatori
2	Estetica, Istituti. di bellezza	Riparazione calzature	Autoriparatori	Idraulici e impiantistica	Servizi urbani trasporto persone	Laboratori per fiere e negozi	Pastificatori
3	Masso fisioterapia, massaggi	Restauro mobili antichi	Elettrauto	Vetrai	Taxi autonoleggio	Recupero ferro	Pasticcerie
4	Attività sanitarie	Riparazione orologi	Carrozzieri e battilastra	Restauro e manutenzione edile	Trasporti urbani merci	Off. riparazioni meccaniche elettriche	Gastronomie
5		Riparazione elettrodomestici	Riparazione. Moto cicli	Disinfezione, pulizia camini	Autorimesse e stazioni di servizio	Off. stampa e riproduzione.	
6		Riparazione TV, computer	Gommisti	Svuotatura pozzi	Carico scarico, facchinaggio	Lab. Fotografici e audiovisivi	
7		Riparazione giocattoli,penne		Decoratori		Imprese. pulizia	
8		Lavanderie e tintostirerie		Tappezzieri		Strumenti per attrezzature sanitarie	
9		Servizi veterinari				Lab. disegno e decorazione tessuti	
10		Restauro artistico, Pittori				Centri meccanografici	
11		Sartorie e riparazioni sartoriali					
[94]	Altri compatibili	Altri compatibili	Altri compatibili	Altri compatibili	Altri compatibili	Altri compatibili	Altri compatibili [95]

Fatti salvi i criteri di valutazione propedeutici alla ammissibilità all'insediamento nei tessuti residenziali delle attività in tabella, riportati in nota 2, si definisce – in via di prima applicazione – la seguente griglia delle compatibilità:

Nel Ricetto sono ammesse le attività dei settori A – B – F6 – F7 – F9 – G
Nel Borgo sono ammesse le attività dei settori A – B – D – F – G
Nelle espansioni recenti r1, r2, r4, r5 sono ammesse le attività dei settori A – B – C – D – E2 – E3 – F – G
Nelle espansioni recenti con caratteri ambientali r3, r6 sono ammesse le attività dei settori A – B – F6 – F7 – F9 – G
Nelle zone insediative R1 valgono per tutto il periodo di vigenza dei PEC attuativi le destinazioni stabilite dai medesimi. Alla scadenza del PEC o prima, ma in tal caso in esecuzione di apposita procedura definita dal Comune regolante oneri e attributi urbanizzativi e contenente la verifica di compatibilità ambientale indicata in nota 2, il Comune può ammettere l'inserimento delle attività previste per le zone R2.
Nelle zone insediative R2 sono ammesse le attività dei settori A – B – F – G
Nelle aree di riqualificazione urbana R3 sono ammesse le attività dei settori A – B – F – G
Le attività segnalate con sfondo grigio non sono compatibili con la destinazione residenziale.

[93] I dati della tabella sono desunti da uno studio compilato dal CNA (Confederazione Nazionale dell'Artigianato) e da ATP (Artigianato di Torino e provincia) a metà degli anni '90 (data presunta) dal titolo "L'artigianato dei servizi a Torino e in alcuni comuni della 1° cintura – Suddivisione e allocazione".
Lo studio aveva la finalità di individuare i principali settori dell'artigianato di servizio e di attribuire ad essi i relativi mestieri con questi obbiettivi: a) cogliere l'evoluzione strutturale del settore; b) verificare la possibile relazione tra densità dei singoli mestieri (e settori di servizio) e domanda di prestazione e struttura dei consumi di determinati contesti urbani (Torino) e metropolitani (Cintura): area centrale, semicentrale, aree periferiche cintura.
Un primo elemento di interesse è comunque costituito dalla classificazione che può essere comparata ai tessuti disciplinati dal PRG di San Benigno tenendo conto di una certa propensione dei settori in (A) (B) (F) (G) a localizzarsi nelle aree centrali e dei settori (C) (D) (E) a collocarsi preferenzialmente in aree semicentrali o periferiche.

[94] L'ammissibilità alla localizzazione di altre attività dell'artigianato di servizio non comprese nella presente tabella, è accertata e autorizzate dal Consiglio comunale, previa verifica di compatibilità con le funzioni abitative in ordine alle norme sull'impatto acustico e le sicurezze, sulle emissioni elettromagnetiche, luminose, aeriformi e di liquami, con l'impatto sulla viabilità e per lo stazionamento di mezzi, all'impatto connesso all'inserimento delle attività indicate nel prospetto all'interno di costruzioni già esistenti con presenza o meno di funzioni residenziali già in atto.