

REGIONE PIEMONTE

Comprensorio di Torino

**CONSORZIO DEI COMUNI
DELLA VALLE CENISCHIA**

Giaglione - Moncenisio - Novalesa - Venaus

**PIANO REGOLATORE
INTERCOMUNALE**

APPROVATO CON D.G.R. N. 139-16201 DEL 13/10/1987

E SUCCESSIVA VARIANTE N. 1 APPROVATA CON DELIB. N. 101-34579 DEL 09/05/1994

AII. 3

oggetto: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

data : **09 MAGGIO 1994**

progettista : Dott. Arch. Edda Follis Giovanetto



I N D I C E

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

Art. 1 - Estensione del P.R.I.	Pag.	4
Art. 2 - Documenti del Piano	"	4
Art. 3 - Attuazione del P.R.I.	"	6
Art. 4 - Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)	"	7
Art. 5 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	"	8
Art. 6 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)	"	9
Art. 7 - Piani esecutivi convenzionati	"	10
Art. 8 - Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)	"	11
Art. 9 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)	"	13
Art. 10 - Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)	"	14
Art. 11 - La concessione edilizia	"	14
Art. 12 - Categorie di intervento sul territorio	"	15
Art. 13 - Convenzioni urbanistiche	"	20
Art. 14 - Destinazione d'uso	"	21
Art. 15 - Poteri di deroga	"	22
Art. 16 - Livello dei servizi e standards	"	23
Art. 17 - Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni	"	25
Art. 18 - Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione	"	26
Art. 19 - Dimensionamento del Piano Regolatore Intercomunale	"	27

PARTE II - NORME SPECIFICHE

Capo I

Art. 20 - Zonizzazione	"	28
------------------------	---	----

Capo II - Aree sottoposte a vincoli

Art. 21 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate	Pag.	30
Art. 22 - Fasce e zone di rispetto	"	31
Art. 23 - Area e fabbricati sottoposti a vincolo a sensi Leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497	"	36
Art. 24 - Specificazione	"	37
Art. 25 - Abbazia della Novalesa: monumento di valore storico, artistico e documentario	"	37
Art. 26 - Nucleo urbano della Novalesa con caratteristiche storico-ambientali e capoluogo di Moncenisio con caratteristiche ambientali (Ail) - (ail)	"	38
Art. 27 - Nuclei frazionali e nuclei rurali di interesse ambientale (ail...5 Giaglione, ail...4 Venaus, ail0...13 Venaus)	"	39
Art. 28 - Fabbricati con carattere documentario (documento)	"	40
Art. 29 - Aree di interesse naturalistico-ambientale e di protezione naturale (Giaglione asl...4 Moncenisio asl,2 - Novalesa asl - Novalesa/Venaus asl*)	"	41

Capo III - Aree insediative

Art. 30 - Specificazione	"	42
Art. 31 - Nuclei frazionali senza interesse ambientale (Giaglione ai6...12 - Novalesa ai2...8 Venaus ai5...9)	"	43
Art. 32 - Aree di completamento (Giaglione ac1...4 - Moncenisio ac1 - Novalesa ac1...9 - Venaus ac1...10)	"	44
Art. 33 - Aree di nuovo impianto (aiN13...18 Giaglione - aiN9...16 Novalesa)	"	46
Art. 34 - Area di conservazione (ac0 Moncenisio)	"	47
Art. 35 - Aree di conservazione a carattere turistico sociale (Venaus ec1...4) e per formazione di garage (Giaglione aec1 - aec2)	"	47
Art. 36 - Aree insediative terziarie	"	48
Art.36a - Aree a campeggio	"	48
Art.36b - Area per attività recettive e di servizio al traffico internazionale (aT)	"	49
Art.36c - Area per attività recettive esistenti (H) (Moncenisio ar1)	"	49

Capo IV - Aree ed impianti destinati ad usi produttivi e per
impianti tecnologici

Art. 37 - Aree di nuovo impianto per insediamenti artigianali e per piccola industria (Giaglione ap3 - Venaus ap2)	Pag.	50
Art. 38 - Area per impianti produttivi esistenti (per la produzione di energia elettrica Venaus ap1)	"	51
Art. 39 - Aree per impianti tecnologici	"	51

Capo V

Art. 40 - Aree destinate all'attività agricola (aa1,2,3,4)	"	52
Art. 41 - Aree destinate alla viabilità	"	
Art. 42 - Aree per impianti ed infrastrutture di uso pubblico	"	
Art. 43 - Servizi ed attrezzature sociali pubbliche	"	

PARTE III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DEFINIZIONI

Art. 44 - Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico	"	
Art. 45 - Tutela e sviluppo del verde	"	
Art. 46 - Decoro dell'ambiente urbano e delle aree di rispetto ambientale	"	
Art. 47 - Definizioni urbanistiche	"	
Art. 48 - Limitazioni all'edificazione	"	

PARTE I - NORME GENERALI

ART. 1 - ESTENSIONE DEL P.R.I.

Il Piano Regolatore Intercomunale (P.R.I.) estende la sua efficacia all'intero territorio dei Comuni di GIAGLIONE, MONCENISIO, NOVALESA e VENAUS.

ART. 2 - DOCUMENTI DEL PIANO

Il P.R.I. si compone della seguente documentazione:

1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2) TAVOLE DI PIANO:

Tav. P1	- Planimetria sintetica del Piano, rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini	sc. 1:10000
Tav. P2a-b-c	- Viabilità e zonizzazione	sc. 1:5000
Tav. P3a-b-c	- Viabilità e zonizzazione	sc. 1:2000
Tav. P4/1	- Finalità e disciplina degli interventi nelle aree insediative. Classificazione dei fabbricati ricadenti nelle aree agricole (Comune di Giaglione)	sc. 1:1500
Tav. P4/2	- Finalità e disciplina degli interventi nelle aree insediative. Classificazione dei fabbricati ricadenti nelle aree agricole (Comune di Venaus)	sc. 1:1500
Tav. P5	- Disciplina degli interventi (Comune di Moncenisio)	sc. 1:1000
Tav. P6	- Disciplina degli interventi (Comune di Novalesa)	sc. 1:1000

3) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- TC/TS: Tabelle Capacità Insediativa e Tabelle dei Servizi

4) ALLEGATI TECNICI:

ALL. A	- Planimetria allegata alla delibera programmatica	sc. 1:25000
ALL. B	- Stato di fatto: caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio	sc. 1:25000
ALL. C1/2/3a-b/4	- Stato di fatto: uso del suolo in atto	sc. 1:5000 1:10000
ALL. D1/2/3	- Proprietà comunali	sc. 1:5000
ALL. E1/2/3/4	- Carta dei vincoli	sc. 1:5000
ALL. F1/2/3/4	- Stato di fatto: infrastrutture primarie e secondarie esistenti	sc. 1:5000
ALL. G1/2/3/4	- Indagini delle valutazioni sto- rico-ambientali ed architettoni- che dei fabbricati	sc. 1:1000 1:2000 1:1500
ALL. H1/2/3/4	- Condizioni abitative: destina- zione d'uso dei fabbricati	sc. 1:1000 1:1500 1:2000
ALL. I/1/2/3/4	- Condizioni abitative: schede di indagine conoscitiva del patri- monio edilizio e tessuto sociale esistente e relative tavole di riferimento alle schede	sc. 1:1500 1:2000

5) RELAZIONE GEOMORFOLOGICA

ALL. I	- Carta geomorfologica	sc. 1:10000
ALL. M1	- Stralcio Comune di Giaglione	sc. 1:5000
ALL. M2	- Stralcio Comune di Moncenisio	sc. 1:5000
ALL. M3	- Stralcio Comune di Novalesa	sc. 1:5000
ALL. M4	- Stralcio Comune di Venaus	sc. 1:5000

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.I.

Le presenti norme hanno la funzione di regolamentare le modalità di attuazione del Piano.

Per attuazione del Piano si intendono quegli interventi sul territorio che adeguino lo stato di fatto alle previsioni o ne conservino le funzioni.

Il P.R.I. si attua mediante:

- a) Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) e cioè:
- piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)
 - piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
 - piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)
 - piani per recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
 - piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P.E.C. e/o P.E.C.O.)
 - piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)
- b) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.I., è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), ove vi sia l'obbligo di redigerli o il Consorzio intenda dotarsene.

ART. 4 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.E.)

I piani particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi redatti secondo quanto disposto dagli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.42 n. 1150 e L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.P.E. deve contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) norme tecniche di attuazione del P.P.E.;
- h) previsione della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.E.

Gli elaborati del P.P.E. sono quelli indicati dall'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Le procedure per la formazione, l'approvazione e l'efficacia del P.P.E. sono individuati all'art. 40 della L.R. 56/77.

ART. 5 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

I P.E.E.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della Legge 18.4.1952 n. 167 e successive modificazioni.

Il P.E.E.P. deve contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) la rete stradale e la definizione degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;
- c) la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche e, ove il caso, l'ubicazione e la volumetria degli edifici pubblici previsti;
- d) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- e) l'individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del Piano;
- f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) le norme tecniche di attuazione del P.E.E.P.;
- h) il preventivo sommario della spesa occorrente per l'attuazione.

Gli elaborati del P.E.E.P. sono quelli richiesti per il P.P.E. ed elencati all'art. 39 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La procedura di adozione e pubblicazione del P.E.E.P. è la stessa stabilita per il P.P.E. e descritta al precedente art. 4.

ART. 6 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
(P.d.R.)

I P.d.R. di cui all'art. 28 della Legge 5.8.78 n. 457 ed all'art. 41bis della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune o dal Consorzio dei Comuni, nei casi previsti dal citato art. 28 della Legge 457/78.

I piani di recupero devono contenere:

- 1) la limitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti. Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- 4) la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi.

Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

ART. 7 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati secondo quanto previsto all'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

I P.E.C. possono essere:

- di libera iniziativa
- obbligatori quando espressamente previsti dai P.P.A.

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare.

I P.E.C. obbligatori devono essere presentati al Sindaco entro 60 giorni dalla data di approvazione del P.P.A. che li prevede.

Decorso inutilmente tale termine il Comune invita i proprietari alla formazione del Piano entro il termine di 30 giorni; ove i proprietari non aderiscano all'invito il Sindaco o il Presidente del consorzio provvede alla compilazione d'ufficio del P.E.C.O..

Il progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 gg. dalla data della notifica; in difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure di cui al 5° e 6° comma del presente articolo, il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione che dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano Esecutivo.

ART. 8 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P)

I P.I.P. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

I P.I.P. sono redatti ai sensi dell'art. 27 della Legge 865 del 22.10.71 previa autorizzazione della Regione, ed hanno valore di Piani particolareggiati ai sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

I P.I.P. possono estendersi esclusivamente su aree destinate dal P.R.I. ad insediamenti produttivi.

I P.I.P. devono contenere:

- a) la delimitazione del territorio interessato;
- b) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
- c) l'organizzazione della viabilità interna ed esterna e dei relativi collegamenti;
- d) la delimitazione dei lotti da destinare a nuovi fabbricati industriali;
- e) l'individuazione di eventuali insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare;
- f) norme tecniche atte a disciplinare gli interventi previsti dal Piano;
- g) i programmi ed i tempi di attuazione;
- h) la previsione della spesa occorrente.

Gli elaborati del P.I.P. sono quelli definiti all'art. 39 L.R. 56/77 e successive modificazioni; la procedura di adozione e pubblicazione è quella prevista per i P.P.E. e descritta al precedente art. 4

L'approvazione del P.I.P. che sia conforme alle prescrizioni di P.R.I., avviene con la deliberazione del C.C. o del Consorzio con la quale vengono decise le opposizioni presentate al P.I.P. stesso.

La deliberazione Consigliare ha efficacia dal momento in cui sia divenuta esecutiva ai sensi di legge; copia della deliberazione completa degli elaborati costituenti il P.I.P. è trasmessa per conoscenza alla Regione.

Le aree comprese nel P.I.P. approvato sono espropriate dal Comune con la procedura prevista dalla Legge 22/10/1971 n. 865 e cedute, per il 50% in proprietà e per il 50% in diritto di superficie ad enti pubblici e privati per la realizzazione di impianti produttivi.

ART. 9 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.)

I P.T. di cui all'art. 47 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

Il P.T. è formato dal Comune interessato o dal consorzio dei Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.I. a spazi pubblici.

Il P.T. deve contenere:

- a) la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto di P.T.;
- b) i progetti di massima delle varie opere in esso previste;
- c) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con indicazione delle relative priorità;
- d) la previsione della spesa occorrente.

Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C. o dall'assemblea del Consorzio, ed è vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle amministrazioni statali.

La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.

ART. 10 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28.1.77 n. 10 e successive leggi è lo strumento di programmazione degli interventi sul territorio, redatto dal Consorzio, ove obbligato, in attuazione delle previsioni di P.R.I. e tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Le procedure di formazione ed approvazione dei P.P.A. sono previste dalle Leggi vigenti.

ART. 11 - LA CONCESSIONE EDILIZIA

Il P.R.I. si realizza mediante l'istituto della concessione edilizia e dell'autorizzazione.

Queste devono essere assentite e rilasciate se la domanda risulta:

- conforme alle limitazioni ed alle prescrizioni per l'edificazione stabilita dalle presenti norme, alla normativa del regolamento edilizio e ad ogni ulteriore prescrizione derivante da leggi o regolamenti in materia.
- Tra le limitazioni all'edificazione si intende, ove prevista, la preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

(VARIANTE 1)

ART. 12 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL TERRITORIO

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497 e successive modificazioni, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per la edificazione di nuovo impianto, sono previste le seguenti categorie di intervento:

1) MANUTENZIONE ORDINARIA: vale a dire gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio, e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

1a) Modifiche interne, L. 47/85, art. 26.

II) MANUTENZIONE STRAORDINARIA: cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- i rifacimenti anche totali di intonaci o rivestimenti esterni;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciatura degli infissi;
- rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori.

(VARIANTE 1)

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture.

In presenza di fabbricati industriali o artigianali, possono rientrare nella manutenzione straordinaria quelle opere edilizie che si rendono necessarie per adeguare i volumi esistenti alle mutate esigenze imprenditoriali fino ad ottenere anche nuovi volumi rispetto all'esistente purchè ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di stabile copertura (es. erezione di muri perimetrali di tamponamento di capannoni industriali esistenti - chiusura di androni o tettoie, ecc.) senza conseguenza di aumento di superficie coperta e purchè venga mantenuta la destinazione artigianale di produzione e/o industriale anche nei nuovi locali.

III) AMPLIAMENTI:

- a) modesti ampliamenti planimetrici delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile (1) esistente: 25 mq sono consentiti con riferimento allo stabile in oggetto di intervento anche se eccedono tale percentuale. Tale intervento consentito una sola volta per i fabbricati realizzati prima della data di approvazione della L.N. n. 765/67, deve comunque rispettare le prescrizioni sulle distanze di cui al Codice Civile. Tale ampliamento, quanto è previsto limitatamente ai servizi tecnici, è consentito anche se tale servizio non risulta collegato fisicamente con il corpo del fabbricato principale, purchè comunque sia collocato a distanza funzionale dal primo, e quando tale servizio riguarda un basso fabbricato ad uso garage, la richiesta di concessione per l'ampliamento è da intendersi riferita ad ogni unità immobiliare abitativa.

(1) Per superficie utile si intende la superficie di pavimento dei locali ai diversi piani fuori terra misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi.

(VARIANTE 1)

b) Ampliamenti in elevazione necessari per adeguare l'altezza interna netta dei piani dei fabbricati esistenti alla data di approvazione della L.N. 765/67, alle altezze minime prescritte dal D.M. 5.7.75. (1/1)

Indipendentemente dall'innalzamento della copertura eventualmente derivante dai predetti adeguamenti in altezza, per i soli fabbricati già esistenti con l.p.f.t., è ammesso, senza alterare le preesistenze sottostanti, l'innalzamento delle falde di copertura dei sottotetti che prima di tali interventi presentassero nel punto più basso un'altezza non inferiore a mt. 1.30, nei limiti e non oltre l'altezza necessari a consentire l'adeguamento dell'altezza media ai minimi di legge, per la formazione di un ulteriore piano abitabile. (1/1)

Non è comunque consentito superare l'altezza max. di mt. 7.50, valutata al piano di imposta del tetto e semprechè venga rispettato il rapporto $h. = 1.5 L$ dove $h.$ è l'altezza max dell'edificio ed L è la larghezza della strada antistante (1/1).

Per gli interventi ammessi di cui ai commi precedenti, vale comunque il rispetto per le distanze, delle norme del Codice Civile.

IV) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: cioè gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità allo stesso mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

V) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: cioè gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

(1/1) Per maggior specificazione, e comunque nel rispetto delle Norme Specifiche relative alle singole aree di intervento del presente P.R.I., vale quanto definito nell'Appendice 1 alle presenti N.T.A.

(VARIANTE 1)

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, il consolidamento ed il risanamento delle strutture verticali interne ed esterne; la sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, copertura), senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse.

IV) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: cioè gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli ed i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi.

VII) COMPLETAMENTO: cioè gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere definite su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle distanze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari ai rapporti di copertura (2).

Tali interventi comprendono anche:

- a) la sopraelevazione, cioè la creazione di uno o più piani nuovi su un edificio preesistente; rientrano nella categoria della sopraelevazione gli ampliamenti in elevazione descritti al punto III b) quando, per diverse esigenze progettuali, superino i limiti ivi posti;
- b) la ricostruzione sostitutiva cioè le opere di rifacimento di un edificio con caratteristiche formali e volumetriche corrispondenti a quelle dell'edificio preesistente, fatte salve esigenze di viabilità comunale, per cui è richiesto un arretramento tale da garantire l'allineamento con fabbricati esistenti nel raggio di mt. 50;

(2) Il P.R.I. fissa per ciascuna zona residenziale le densità territoriali di cui all'art. 47 punto c) delle presenti Norme.

(VARIANTE 1)

c) l'ampliamento planimetrico ed in elevazione nel caso in cui l'intervento non persegua le finalità e superi i limiti fissati per gli interventi di categoria III (modifiche interne).

VIII) NUOVO IMPIANTO: cioè gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari, al rapporto di copertura (2).

IX) DEMOLIZIONI: cioè gli interventi che tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie e, per questo motivo sono vietate in linea generale. Fanno eccezione gli interventi di demolizione che sono necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti.

Sono ammessi gli interventi di demolizione a scopo di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere.

L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e, se prospiciente una strada aperta al pubblico transito, è facoltà del Comune o del Consorzio chiederne la destinazione a parcheggio.

Per quanto in contrasto e/o non meglio precisato, valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984.

segue nota (2)

Il rapporto di copertura è costituito dal rapporto fra la superficie coperta dei fabbricati e l'area del lotto edificabile. La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettano per oltre mt. 1.20 dal piano verticale del prospetto.

ART. 13 - CONVENZIONI URBANISTICHE

Oltre alle convenzioni edilizie derivanti dall'art. 7, legge 28.1.1977 e quelle formate a sensi dell'art. 4, L.R. n. 11 del 2 marzo 1979, gli interessati possono proporre all'Amministrazione Pubblica convenzioni urbanistiche, volte a creare le condizioni che costituiscono presupposto dell'edificazione.

Tali convenzioni, nell'ambito dei programmi pluriennali di attuazione, se approvati, hanno la funzione di creare le condizioni di equilibrio previste dalle presenti norme essenzialmente mediante:

- la dismissione di aree
- l'esecuzione diretta di opere

Poichè tali convenzioni hanno la funzione di anticipare nel tempo i presupposti per le edificazioni, gli oneri conseguenti sono posti a carico dei proponenti e lo scampo dai contributi stabiliti per il rilascio delle concessioni è limitato alla quota prevista dalla deliberazione comunale assunta, sui parametri regionali a sensi dell'art. 5 legge n. 10 del 28.1.1977.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite con le caratteristiche proprie delle infrastrutture comunali o intercomunali.

Dovranno essere determinate adeguate garanzie finanziarie a copertura del costo di realizzazione delle opere ed a garanzia della loro esatta esecuzione.

Il permesso di abitabilità della costruzione la cui concessione sia consanguente all'attuazione di convenzione urbanistica non potrà essere dato se non al completamento delle opere.

ART. 14 - DESTINAZIONE D'USO

Le previsioni di Piano concernono anche la destinazione d'uso degli immobili. L'atto di concessione deve prevedere in forma specifica e per ogni parte degli immobili la relativa destinazione d'uso.

L'autorizzazione di cui all'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27.7.34 n. 1265, si intende anche essa riferita alla specifica destinazione d'uso prevista nella concessione. Ogni variazione alla destinazione d'uso degli immobili di parte di essi costituenti unità funzionale, anche se non comporta la esecuzione di opere edilizie, è soggetta a preventiva concessione da parte dell'Amministrazione pubblica.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili rispetto a quella indicata in licenza edilizia o nell'atto di concessione, comporta una concessione che potrà essere rilasciata se la nuova destinazione sia conforme a quella prevista nel Piano nella zona in esame.

Per gli edifici già costruiti od in corso di costruzione, la destinazione d'uso si intende riferita a quella risultante dalla domanda di concessione edilizia o dagli elementi progettuali.

Gli edifici realizzati o in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione, oppure quando la precisazione della destinazione d'uso non costituiva requisito dell'autorizzazione assorbita, al momento dell'adozione del P.R.I., quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali l'edificio venne eretto. In caso di incertezza si procede in applicazione dei criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia dell'edificio ed all'uso che di esso viene fatto o venne fatto prima dell'eventuale inutilizzo.

ART. 15 - POTERI DI DEROGA

Con la procedura dell'art. 41quater della Legge 1150/42 e dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357, il Sindaco, o il Presidente del Consorzio, previa deliberazione del C.C. o dell'assemblea del Consorzio con successivo nulla osta regionale, possono derogare alle prescrizioni del P.R.I., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnata dalla stipula di una convenzione, approvata contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria dell'ente pubblico o assunta come tale.

La deroga alle prescrizioni del P.R.G. per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone ed il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

ART. 16 - LIVELLO DEI SERVIZI E STANDARDS

Il P.R.I. definisce due livelli di attrezzature pubbliche e di servizi sociali:

- livello locale
- interesse generale.

a) SERVIZI DI LIVELLO LOCALE comprendono:

- 1) opere di urbanizzazione primaria costituite da: strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione;
- 2) opere di urbanizzazione secondaria quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercato, sede comunale, chiese e servizi religiosi, impianti sportivi, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, spazi a verde.

Ai sensi dell'art. 41quinquies della Legge 17.8.42 n. 1150, del D.M. 2.4.68 n. 1444 e dell'art. 21, L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.I. localizza le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali, e le dimensiona secondo lo standard complessivo di mq. 25 per abitante; in ordine ai diversi tipi di servizio, per ciascun ambito comunale gli standards sono individuati nelle allegate tabelle TS.

Il P.R.I. conferma le suddette aree già esistenti e distingue quelle nuove di progetto in:

- aree espressamente vincolate per le quali stabilisce che sono vincolanti la localizzazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di destinazione riportate nelle tabelle allegate;
- aree espressamente vincolate a destinazione plurima per le quali stabilisce che sono vincolanti: la localizzazione planimetrica, riportata in cartografia, la superficie complessiva dell'area, i tipi di destinazione previste.
E' in facoltà del Comune, nel corso di attuazione del P.R.I., modificare le superfici parziali indicate dal P.R.I. per ciascun tipo di attrezzature previste, oltrechè, evidentemente di precisarne tipograficamente la posizione e la forma, al momento dell'attuazione.

Per motivate ragioni e purchè non muti il complessivo equilibrio delle aree destinate a tale uso, i servizi pubblici possono essere collocati anche in aree aventi diversa individuazione, con traslocazione di destinazione, solo all'interno di piani esecutivi.

Per le attrezzature di cui al punto 2), art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, al servizio degli insediamenti produttivi, il P.R.I. fissa una dotazione minima pari al 20% della superficie totale dell'area interessata dagli stessi, di cui almeno il 5% a parcheggio.

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali, di cui al punto 3) art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, è fissata, per interventi in aree di nuovo impianto, al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio e, per interventi in aree esistenti, al 50% della superficie lorda di pavimento.

Gli standards devono essere verificati in sede di S.U.E., ovvero durante la formazione dei P.P.A., ove vi sia l'obbligo di redigerli o il Comune se ne voglia far carico.

E' sempre facoltà del Comune chiedere la monetizzazione di quote di aree per servizi, quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle effettive necessità dell'utenza o alla organica distribuzione delle attrezzature o dei servizi sociali sul territorio.

Il rinvio della edificazione a strumento esecutivo, ha effetti tassativi per la realizzazione di pubblici servizi primari e secondari, ove il Comune ne ravvisi la necessità e/o ove il Piano già li preveda.

I servizi pubblici debbono prevalentemente essere realizzati dal Comune in aree all'uopo designate.

Lo standard minimo per le attrezzature di interesse generale localizzate sul territorio in oggetto, è fissato in mq 15 per abitante da servire, da destinare a parchi pubblici urbani e comprensoriali.

ART. 17 - PRESUPPOSTI PER L'EDIFICAZIONE E VERIFICA DELLE
CONDIZIONI

L'esistenza delle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 16, punto a - 1), costituisce presupposto inderogabile per consentire ogni intervento edilizio, salvo le eccezioni previste nel successivo art. 18.

Le opere infrastrutturali di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente art. 16, punto a - 2), pur concorrendo alla verifica dei presupposti, costituiscono presupposto della edificazione se ed in quanto tali siano ritenuti dagli strumenti di attuazione del Piano Regolatore, o, in difetto di questi, da valutazioni operate sul concreto in relazione alla qualità dell'intervento richiesto.

La verifica dei presupposti per l'edificazione si intende positivamente accertata quando le attrezzature pubbliche ed i servizi sociali siano esistenti ed effettivamente usufruibili o quando vi sia la garanzia della loro realizzazione entro il periodo di validità dei P.P.A. e/o la loro previsione nel programma operativo delle opere e degli interventi pubblici da approvarsi a sensi art. 37bis L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di rispettare la programmata attuazione degli interventi, i Comuni interessati periodicamente verificano lo stato e la realizzazione avanzata o non delle infrastrutture, dei servizi, degli insediamenti anche con riferimento al sistema delle comunicazioni e dei trasporti ed alla situazione abitativa.

ART. 18 - ECCEZIONI ALLA VERIFICA DEI PRESUPPOSTI PER
L'EDIFICAZIONE

Alla verifica del rispetto delle condizioni per l'edificazione di cui ai precedenti artt. 16 e 17, si fa eccezione nelle seguenti ipotesi:

- A) Nuovi fabbricati rurali destinati alla residenza:
- la strada di accesso potrà non avere le caratteristiche fissate nel R.E. e potrà essere anche soltanto pedonale;
 - il rifornimento idrico potrà essere fornito anche da acquedotto privato;
 - lo smaltimento rifiuti liquidi potrà essere effettuato anche con sistemi equipollenti;
 - la pubblica illuminazione e l'energia elettrica potranno non esistere.

La validità dei sistemi alternativi di rifornimento idrico e smaltimento dovrà essere accertata, sotto il profilo igienico-sanitario, dall'Ufficiale Sanitario.

Qualora l'edificio perda le caratteristiche rurali, le urbanizzazioni dovranno essere adeguate alle prescrizioni generali, salvo il pagamento degli oneri per le urbanizzazioni e costo di costruzione.

- B) Fabbricati rurali non destinati alla residenza ma ad uso aziendale:
- valgono le eccezioni stabilite per gli edifici rurali destinati alla residenza di cui al comma A) precedente.

- C) Per qualsiasi intervento di recupero da effettuare nelle case sparse, e negli agglomerati rurali in aree agricole, nei nuclei di Bar (Venaus) e Santa Chiara (Giaglione), si potrà derogare sia dalla esistenza della strada residenziale, sia dalla dotazione di parcheggi, sia dall'esistenza della pubblica illuminazione.

Il rifornimento idrico e lo smaltimento dei rifiuti potranno essere effettuati anche con sistemi equipollenti, però previa approvazione dell'Ufficiale Sanitario.

ART. 19 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

In assenza del Primo Piano Territoriale, il dimensionamento complessivo del P.R.I. è riferito ad un periodo di 5 anni, a sensi della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La capacità insediativa residenziale teorica calcolata secondo i disposti degli artt. 20 e 21 della sopracitata legge, risulta dalla somma della capacità insediativa in atto e di quella prevista, ed è commisurata così come anche descritto in relazione, al fabbisogno abitativo sia arretrato emergente dalla necessità di eliminare situazione di sovraffollamento e di insalubrità, quanto addizionale relativo all'incremento di popolazione valutato in base:

- al presumibile costante aumento demografico naturale;
- al miglioramento e/o insediamento di nuovi livelli occupazionali nell'area;
- alla domanda turistica in atto e/o prevista.

I fabbisogni abitativi vengono soddisfatti attraverso la formazione di circa n. 1077 vani, recuperati nel patrimonio edilizio esistente, e di circa n. 2144 vani di nuova formazione, così come evidenzia la Tabella Riassuntiva TCR allegata.

I vani che concorrono al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e/o previsti sono considerati al netto di quelli che, recuperati, risolvono il degrado abitativo del patrimonio edilizio esistente e pertanto non producono aumento di popolazione.

La Capacità Residenziale e Teorica è verificata sulla base delle previsioni di P.R.I., in sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione.

PARTE II - NORME SPECIFICHE

CAPO I

ART. 20 - ZONIZZAZIONE

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio intercomunale è suddiviso in aree all'interno delle quali sono individuate le diverse categorie di intervento prevalenti.

Pertanto il P.R.I. individua e disciplina:

- a) Le aree sottoposte a vincoli comprendono:
 - le aree sottoposte a vincolo idrogeologico
 - le fasce di rispetto a protezione dei nastri stadali
 - le fasce di rispetto a protezione di infrastrutture di interesse pubblico (elettrodotti)
 - le fasce di rispetto dei corsi d'acqua
 - le aree di rispetto dei cimiteri
 - l'area ed i fabbricati sottoposti a vincolo a sensi Legge 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497.
- b) I beni culturali ed ambientali comprendendo:
 - l'Abbazia della Novalesa
 - il nucleo urbano di Novalesa ed il capoluogo di Moncenisio; i nuclei rurali ed i nuclei frazionali di interesse ambientale
 - le aree di interesse naturalistico-ambientale
 - le aree di protezione naturale
- c) Le aree destinate all'attività agricola comprendendo:
 - le aree produttive agricole ed a bosco
 - le aree di protezione naturale
- d) Le aree insediative comprendendo:
 - i nuclei frazionali senza interesse ambientale
 - le aree di completamento
 - l'area di conservazione
 - le aree di nuovo impianto
 - le aree a carattere turistico-sociale
 - le aree terziarie (campeggi, aree per attività recettive)

- e) Le aree ed impianti destinati ad usi produttivi e per impianti tecnologici comprendendo:
 - le aree per impianti produttivi industriali e/o artigianali esistenti
 - le aree di nuovo impianto per insediamenti artigianali e piccola industria
 - le aree per impianti tecnologici
- f) Le aree destinate alla viabilità
- g) Le aree per servizi ed attrezzature sociali pubbliche e di uso pubblico.

(VARIANTE 1)

CAPO II - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

ART. 21 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate

A sensi art. 30 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del presente strumento urbanistico, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, ad eccezione di quanto previsto all'ultimo comma, sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inadatte a nuovi insediamenti.

Nelle zone di cui al precedente comma, previa l'autorizzazione di cui al 1° comma, potranno comunque essere consentite:

- l'apertura di strade soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali;
- gli interventi di recupero di fabbricati esistenti semprechè non vengano alterate le caratteristiche planovolumetriche ad eccezione degli interventi di categ. III;
- le nuove costruzioni di fabbricati rurali nei limiti consentiti dalle presenti norme per le aree destinate alle attività agricole.

(VARIANTE 1)

ART. 22 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Il P.R.I., per la salvaguardia di infrastrutture esistenti e/o previste, identifica:

- a) le fasce di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra-urbana individuate sulle tavole P2a/b/c, P3a/b/c, a lato dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, che sono applicate a garanzia della visibilità, degli ampliamenti delle corsie e dell'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle predette fasce è vietata ogni nuova edificazione; sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, parchi pubblici nonché impianti per la distribuzione del carburante: questi ultimi sono consentiti nelle fasce di rispetto uguali o superiori a mt. 10.00 e sempre a titolo precario.

Per i fabbricati rurali esistenti in dette fasce di rispetto, sono consentiti interventi di categ. I, II, III, quest'ultimo a condizione che l'aumento di volume eventuale, "una tantum" dal Comune, non superi il 20% del volume esistente e l'occupazione delle aree libere avvenga sul lato opposto a quello del sedime viario che si intende tutelare e in particolare nel Comune di Venaus, l'ampliamento di categ. III, oltre a quanto prescritto dal comma in questione dovrà rispettare gli allineamenti e le distanze minime di mt. 3.00 dal ciglio stradale.

Il P.R.I. non stabilisce fasce di rispetto nei nuclei urbani e frazionali e non prevede nuovi allineamenti - salvo per quanto è previsto negli allegati P5-P6 poichè, in parte, la loro individuazione è demandata ad alcune specificazioni di cautela costruttiva già introdotta nelle presenti Norme, ovvero rinviare a future scelte progettuali che il Comune effettuerà con lo scopo di ottenere un recupero costruttivo, ambientale ed unitario dei nuclei esistenti.

Il P.R.I. stabilisce infine che i fili stradali in atto e/o in via di formazione, siano costituiti dagli attuali cigli che delimitano i sedimi viari esistenti.

(VARIANTE 1)

Per essi, e semprechè il P.R.I. non indichi in cartografia nuovi allineamenti stradali, stabilisce che:

- a) per gli interventi di categ. VI, VII in assenza di S.U.E. si applichino i disposti di cui al penultimo comma dell'art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444 e comunque quant'altro previsto all'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, commi 1 e 2; mentre in presenza di S.U.E. si seguano gli allineamenti in atto e/o da definirsi in progetto;
- b) in presenza degli interventi di categ. I, II, III, IV e V non si richiede il rispetto di particolari obblighi, fatta salva la facoltà del Comune di imporre arretramenti parziali dei fabbricati esistenti con profondità non superiore a mt. 3.00, allo scopo di migliorare le condizioni generali della viabilità urbana.

Le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale con le avvertenze che seguono:

- a) nei perimetri dei centri urbani fatta eccezione di quanto previsto al punto e) seguente, dei nuclei frazionali e rurali lungo la via pubblica, sono prescritte recinzioni a giorno di altezza limitata a mt. 2.00 (*) senza arretramento rispetto agli allineamenti in atto e previsti dal P.R.G. comunque nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio vigente, e salvo definizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale per allargamento del sedime stradale e diverse prescrizioni della P.A. in ordine a progetti stradali esecutivi approvati.
Sono vietate tutte le recinzioni prefabbricate che per forma, materiale e colore offendano il buon gusto e impoveriscano l'ambiente architettonico a cui di norma si riferiscono;
- b) nelle aree agricole e nelle aree insediative, le recinzioni lungo le vie pubbliche debbono essere a giorno, rispettare l'altezza max di mt. 2.00 e risultare di foggia semplice armonizzantesi il più possibile con le recinzioni già in atto e/o circostanti.

(*) Di cui lo zoccolo di altezza media mt. 0.40 e di mt. 0.50 di h. media per eventuali basamenti a gradoni.

(VARIANTE 1)

In presenza di fili stradali in atto e/o in via di formazione esse debbono essere arretrate almeno di mt. 1.00 dal ciglio salva diversa definizione degli allineamenti stessi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale lungo i tratti di sedime viario su cui esse fronteggiano. L'accesso ai fabbricati deve consentire uno spazio utile all'esterno della recinzione di mq. 12.00 con una larghezza minima comunque di mt. 2.00;

- c) nelle aree per insediamenti produttivi le recinzioni, purchè a giorno, possono raggiungere l'altezza max di mt. 3.00 e comunque distare dal ciglio stradale non meno di mt. 1.00;
- d) le recinzioni fra proprietà limitrofe, saranno a giorno e non potranno superare l'altezza di mt. 2.50 con zoccolo non superiore a mt. 1.00;
- e) in eccezione a quanto previsto al punto a) del presente comma, nelle aree esterne al perimetro del centro abitato quale indicato in tav. P2b, non sono ammesse recinzioni di qualsiasi genere se non per strutture di tipo precario finalizzate alla tutela dei fondi agricoli dall'intrusione di animali selvatici e purchè non ostacolino in nessun modo servitù pubbliche e private di transito.

a2) Le fasce di rispetto per gli elettrodotti: sono sottoposte alle norme di cui al D.P.R. 1062 del 21.6.68 e n. 164 del 7.1.1954.

Sono in ogni caso stabilite le seguenti fasce di rispetto proporzionate alla tensione della linea e da valutarsi da entrambi i lati dell'asse dell'elettrodotto, nelle quali l'eventuale edificazione è ammessa solo previa autorizzazione della società o dell'ente elettrico:

- fino a 30 KV mt. 6.00
- da 30 a 130 mt. 12.00
- da 130 a 220 mt. 15.00
- oltre 220 mt. 25.00

(VARIANTE 1)

- a3) Le fasce di rispetto per impianti protetti: si definiscono impianti protetti le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, le pubbliche discariche.

Già come individuato in cartografia (tav. P3b) e comunque indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografia di P.R.I., è imposta una fascia di rispetto nei confronti delle opere di presa degli acquedotti, di raggio non inferiore a mt. 200 e ciò nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. n. 236/88 art. 6 punti 1 e 2.

Le pubbliche discariche e gli impianti di depurazione dovranno avere una fascia di rispetto non inferiore a mt. 100.

- a4) Aree di rispetto dei cimiteri: le aree suddette, definite dal P.R.I. a sensi dell'art. 338 della legge sanitaria T.U. 17.7.34 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. n. 56/77, art. 27, vengono individuate nelle tavole P2b, P3a/b/c.

In dette aree non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti, salvo per opere cimiteriali; tuttavia è consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

Per i fabbricati eventualmente esistenti in dette aree, sono consentiti interventi di categ. I, II, IV.

- a5) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: il P.R.I. individua inoltre le fasce di rispetto per la salvaguardia idrogeologica a fini della pubblica incolumità previste a protezione delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali, nelle quali è vietata ogni nuova edificazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione per la profondità, dal limite della fascia direttamente asservita, specificata in cartografia e comunque con un minimo di mt. 15.

Le fasce di rispetto di cui sopra, sono normalmente da destinare a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazioni, a verde, a conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, nonchè ad attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua, a parcheggi pubblici, alle recinzioni.

(VARIANTE 1)

"D.P.R. N. 236/88 ART. 6 PUNTI 1 E 2"

Zona di rispetto

1. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

2. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle suddette fasce sono ammessi interventi di categ. I.II.III.IV per gli edifici esistenti.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se i corsi d'acqua sono difesi da adeguate opere di protezione.

- a6) Aree di rispetto degli impianti di risalita: tali aree, individuate in cartografia sulle tavole P2a, P2b sono inedificabili, salvo la realizzazione di parcheggi ed opere connesse e/o funzionali alle attrezzature protette.

E' consentito il mantenimento delle attività agricole e colturali in atto.



ART. 22 - FASCE E ZONE DI RISPETTO.

Il P.R.I., per la salvaguardia

a5) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: il P.R.I. individua inoltre le fasce di rispetto per la salvaguardia idrogeologica a fini della pubblica incolumità previste a protezione delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali, nelle quali è vietata ogni nuova edificazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione per la profondità, dal limite della fascia direttamente asservita, specificata in cartografia e comunque con un minimo di mt. 15.

Le fasce di rispetto di cui sopra, sono normalmente da destinare a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazioni, a verde, a conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, nonché ad attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua, a parcheggi pubblici, alle recinzioni.

I canali di irrigazione, emissari del Canale Maria Bona, compresi i tratti interrati, dovranno avere una fascia di rispetto di almeno mt. 2.00 a valle del canale, compresa la larghezza del canale medesimo, all'interno della quale è vietata qualsiasi opera, comprese le recinzioni.

Carrelli

COMUNE DI GIAGLIONE



IL SEGRETARIO COMUNALE
Cacciòre

ART. 23 - AREA E FABBRICATI SOTTOPOSTI A VINCOLO A SENSI LEGGI
1.6.1939 N. 1089 E 29.6.1939 N. 1497

I progetti relativi all'area sottoposta a vincolo ambientale ed ai fabbricati sottoposti al vincolo di tutela delle cose di interesse storico-artistico, compresi negli appositi elenchi, sono oggetto di preventivo prescritto "nulla-osta" regionale.

E' richiesto comunque a chiunque intenda intervenire su qualsiasi edificio di cui al 1° comma, di attenersi nella progettazione al rispetto delle linee architettoniche emergenti, alla scelta dei materiali idonei, alla cura dei particolari costruttivi e degli elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, coperture), che devono rispettare le tipologie tradizionali.

Nell'ambito di cui al 1° comma è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali delle aree ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica.

Gli edifici di interesse storico-artistico presenti nell'area sottoposta al vincolo di cui alla Legge 1497 e quelli compresi negli elenchi della legge 1089, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni dell'art. 8 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 24 - SPECIFICAZIONE

Il P.R.I. individua, nel rispetto della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, art. 24, i beni culturali da salvaguardare comprendendo:

- a) l'Abbazia della Novalesa quale monumento di valore storico artistico e documentario di cui al successivo art. 25 con le relative aree di pertinenza;
- b) il nucleo urbano - capoluogo - di Novalesa, con caratteristiche storico ambientali di cui al successivo art. 26;
- c) il capoluogo di Moncenisio con carattere ambientale di cui al successivo art. 26;
- d) i nuclei rurali, frazionali, di interesse ambientale di cui al successivo art. 27;
- e) le aree di interesse naturalistico-ambientale da attrezzare in funzione della fruizione sociale e le aree di protezione naturale di cui al successivo art. 29.

ART. 25 - ABBAZIA DELLA NOVALESA: MONUMENTO DI VALORE STORICO-ARTISTICO E DOCUMENTARIO

Il P.R.I. individua l'Abbazia della Novalesa quale bene culturale ambientale da salvaguardare, costituito dal fabbricato di valore storico-documentario e dalle aree limitrofe di pertinenza di elevato valore ambientale, oltre al fabbricato privato inserito nel complesso.

Sui fabbricati e sui manufatti esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di categ. IV finalizzati al recupero fisico e funzionale dell'Abbazia con mantenimento della destinazione d'uso in atto o con trasformazione per fini sociali e/o pubblici.

Sulle aree pertinenti di cui all'oggetto, inedificabili, sono ammessi interventi per migliorarne la funzionalità rispetto all'edificio, purchè non comportino modifiche dello stato naturale del luogo e dell'assetto culturale.

ART. 26 - NUCLEO URBANO DELLA NOVALESA CON CARATTERISTICHE
STORICO-AMBIENTALI E CAPOLUOGO DI MONCENISIO CON
CARATTERISTICHE AMBIENTALI (Ail) - (ail)

Il P.R.I. attribuisce al Capoluogo di Novalesa ed a quello di Moncenisio le proprietà dell'insediamento a carattere ambientale, e li dichiara nel loro complesso, zone di recupero, ai sensi e per gli effetti della legge n. 457/78 e ne stabilisce l'immediata perimetrazione.

In ciascuna zona sono ammesse destinazioni abitative, terziarie, artigianali agricole per quanto compatibili con la residenza, pubbliche o di uso pubblico.

Il P.R.I. nei predetti nuclei urbani si attua con Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata per ambiti territoriali, così come definiti dalla Legge 457/78, e da stabilire durante la gestione del Piano.

Inoltre i progetti degli interventi debbono attenersi alle disposizioni del successivo art. 28.

Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni di zona.

Le aree libere sono inedificabili, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici, definiti dal presente P.R.G.I.

In presenza di P.d.R., nei nuclei urbani di Novalesa e Moncenisio, sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, V, VII nei limiti di cui alle Tavv. P5 e P6 allegate al presente P.R.G.I.

Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ammessi solo in presenza di S.U.E. di iniziativa pubblica da formarsi secondo le procedure di cui all'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, non possono comunque modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia che costituiscono testimonianza storico-culturale e tradizionale.

In assenza di P.d.R. sugli edifici esistenti (compresi ruderi e diroccati), nei nuclei urbani di Novalesa e Moncenisio, sono ammessi esclusivamente interventi di categ. I, II, IV e III punto a), e categ. VII punto b, nei limiti di cui alle tavole P5 e P6 allegate al presente P.R.I.

ART. 27 - NUCLEI FRAZIONALI E NUCLEI RURALI DI INTERESSE AMBIENTALE (ai1...5 GIAGLIONE - ai1...4 VENAUS - ai10...13 VENAUS)

Il P.R.I. perimetra i nuclei frazionali ed i nuclei rurali di interesse ambientale e ne prescrive la conservazione, senza incrementi di volumetria salvo per gli interventi di categ. III.

In dette zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza
- attività distributive di generi di prima necessità a servizio della residenza
- attività artigianali di servizio alla residenza
- abitazioni ed attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali
- attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive
- attrezzature recettive

In assenza di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, sui fabbricati esistenti, sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, V.

Nell'eseguire interventi di categ. III, art. 12 punto b, e categ. V, si dovranno conservare le caratteristiche tipologiche ed edilizie in atto nel rispetto di quanto prescritto al successivo art. 28.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni di zona.

Le aree libere sono inedificabili salvo per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, per gli interventi di categ. III ivi compresa anche la formazione di tettoie aperte, funzionali all'agricoltura, di superficie non eccedente i mq. 25 "una tantum" e di altezza max. di mt. 3.00 da realizzarsi solo al di sotto dei 1000 mt. di quota.

Per gli interventi di categ. III vale il rispetto del C.C. in ordine alle distanze fra fabbricati e/o dai confini.

ART. 28 - FABBRICATI CON CARATTERE DOCUMENTARIO (DOCUMENTO)

Gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39, e gli edifici o loro parti, cui il P.R.I. riconosce valore di documento e interesse storico, indicati nelle tavole delle valutazioni ambientali, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo (categ. IV). E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne nette dei piani esistenti alle altezze minime di legge quando l'intervento non comporti la sostituzione di volte o solai di pregio.

I progetti edilizi devono rispettare le seguenti modalità:

- la utilizzazione delle esistenti strutture portanti interne ed esterne.
Ove tali strutture debbano essere integrate per l'effettuazione degli interventi previsti nel presente articolo, per ripristinare apparecchiature murarie deteriorate o, nei casi estremi, per ricostruire parzialmente le strutture medesime, le opere, quanto ai materiali usati, alle tecniche costruttive impiegate e, ove del caso, all'organizzazione dei volumi, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate.
- Le coperture devono essere ricostruite in lastre di pietra naturale, e/o secondo le caratteristiche di zona.
- Le finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale esterno, non possono di norma, subire diversa disposizione rispetto a quella originaria.
E' in facoltà della pubblica amministrazione consentire quelle lievi modificazioni che, conservando le caratteristiche tipiche dell'edificio, siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene ed abitabilità.
Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.), tali elementi devono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce.
Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona.

ART. 29 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE E DI
PROTEZIONE NATURALE (GIAGLIONE as1...4 - MONCENISIO
as1-2 - NOVALESA as1 - NOVALESA/VENAUS as1*)

Il P.R.I. definisce alcune aree di valore ambientale e di protezione per le quali intende salvaguardare l'integrità dell'ambiente e del paesaggio.

Gli interventi in dette aree vengono così disciplinati:

- 1) i fabbricati esistenti debbono mantenere la destinazione in atto, con eccezione per trasformazione d'uso a fini pubblici o di uso pubblico;
- 2) i fabbricati rurali appartenenti a centri aziendali esistenti sono suscettibili di interventi di categ. I, II, III, IV;
- 3) i fabbricati destinati ad usi extra agricoli esistenti in dette aree sono suscettibili solo di interventi di categ. I, II;
- 4) sono esclusi nuovi insediamenti rurali e/o extra agricoli;
- 5) le aree libere sono destinate all'attività agricola o ad usi pubblici o di interesse pubblico;
- 6) è obbligatoria la conservazione e, ove il caso, la sostituzione del patrimonio arboreo esistente.

Alle predette aree il P.R.I. conferisce la densità fondiaria propria delle aree agricole e quindi, consente il trasferimento della relativa volumetria edificabile a fini agricoli.

(VARIANTE 1)

ART. 30 - SPECIFICAZIONE

Il P.R.I. individua le seguenti aree destinate ad usi insediativi residenziali e/o recettivi:

- i nuclei frazionali senza interesse ambientale di cui al succ. art. 31
- le aree di completamento di cui al succ. art. 32
- le aree di nuovo impianto di cui al succ. art. 33
- le aree di conservazione di cui al succ. art. 34
- le aree a carattere turistico-sociale di cui al succ. art. 35
- le aree terziarie di cui al succ. art. 36.

(VARIANTE 1)

ART. 31 - NUCLEI FRAZIONALI SENZA INTERESSE AMBIENTALE (GIAGLIONE ai6..12 - NOVALESA ai 2..8 - VENAUS ai5..9)

Per i nuclei frazionali senza interesse ambientale, perimetrati nella tavola P2b di P.R.I., gli interventi edilizi consentiti con concessione singola sono così disciplinati:

- a) sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categ. I,II,III,IV,V,VII limitatamente al punto b). E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopo residenziale dei volumi diversamente destinati. Nell'eseguire interventi di categ. III, V e VII, si debbono conservare le caratteristiche tipologiche ed edilizie in atto.
- b) Nelle aree libere che alla data di adozione del progetto preliminare non risultavano funzionali a fabbricati preesistenti oltre agli interventi di categ. III, è consentita, ad eccezione dei nuclei frazionali al di sopra dei 1000 mt. di quota, la realizzazione di tettoie aperte, con superficie max di 25 mq. ed altezza non superiore a mt. 3.00. Gli interventi di categ. III e la formazione di tettoie sono consentiti nel rispetto:
- degli allineamenti in atto (7) o previsti dal P.R.I. o, in difetto, dal D.M. 2.4.68 n. 1444 art. 9;
 - del Codice Civile per quanto attiene alle distanze minime dai confini di proprietà e/o dai fabbricati.
- c) Le destinazioni ammesse sono le seguenti:
- residenza
 - attività distributive di generi vari al servizio della residenza
 - attività artigianali di servizio alla residenza
 - abitazioni ed attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali
 - servizi ed attrezzature sociali a livello locale
 - attività recettive

(VARIANTE 1)

ART. 32 - AREE DI COMPLETAMENTO (GIAGLIONE ac1...5 -
MONCENISIO ac1 - NOVALESA ac1...9 - VENAUS ac1...10)

Il Piano individua le aree parzialmente edificate da completare. Nelle predette zone il P.R.I. consente con concessione singola, interventi di categ. VII oltre ad interventi di categ. I,II,IV,V sul patrimonio edilizio esistente, di categ. III solo per edifici costruiti prima del 1967 in assenza di densità edilizia di categ. VI in sede di S.U.E.

Il P.R.I. prescrive comunque l'obbligo di realizzare interventi di nuovo impianto tramite S.U.E. per l'area ac1 di Giaglione. Nelle aree libere è comunque sempre consentita la realizzazione di tettoie aperte funzionali all'agricoltura e di bassi fabbricati ad uso garages, nel rispetto delle distanze a Codice Civile e con una superficie max. di 25 mq. "una tantum".

Non è comunque ammessa la formazione di tettoie aperte e di bassi fabbricati uso garages nelle aree di completamento ubicate al di sopra dei 1000 mt. di quota.

I nuovi interventi edilizi, in sede di categ. VI e VII, dovranno rispettare oltre alle densità territoriali e fondiari previste dalle tabelle della capacità insediativa, le seguenti prescrizioni:

- altezza max.: mt. 7.50
- piani max. fuori terra: n. 2
- rapporto max. di copertura: 1/3 dell'area interessata
- la confrontanza di cui al D.M. 2/4/68 art. 9
- la distanza dai confini pari a mt. 5, ad eccezione degli interventi di categ. III così come previsto all'art. 12 delle presenti norme
- gli allineamenti stradali stabiliti (7) dal P.R.I., o in difetto, quelli che conseguono all'applicazione dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444

(7) Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno 3 fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di mt. 50) e prospiciente il medesimo ciglio stradale.

(VARIANTE 1)

- le aree per parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione per gli insediamenti residenziali (abitazioni, uffici, negozi, botteghe artigianali)
- la destinazione d'uso residenziale, agricola (per quanto non in contrasto con la residenza), terziaria e pubblica e/o di uso pubblico, artigianale di servizio.

Sono consentite le trasformazioni d'uso nell'ambito delle destinazioni di zona.

Per garage ammessi nella porzione a valle della zona Ac9 valgono le norme della zona Ail (centro storico) a Novalesa, tav. P6, ambiti 15 e 17.

Per la prevista area ac5 in località Pradonio essendo la stessa ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico, la fattibilità edificatoria dovrà essere necessariamente preceduta dal provvedimento autorizzativo di cui alla L.R. n. 45/89.

(VARIANTE 1)

ART. 33 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (aiN13...17 GIAGLIONE -
aiN9...16 NOVALESA)

Nelle aree di nuovo impianto, come individuato in cartografia di Piano, il P.R.I. consente interventi di categ. VIII, oltre ad interventi di categoria I,II,V, sui fabbricati esistenti

Gli interventi di categ. III sono ammessi solo per edifici realizzati prima della Legge Ponte n. 765/68, e per i quali è già stata assorbita la volumetria di Piano.

Fatta salva la facoltà del Consorzio e/o dei Comuni di richiedere, in sede di P.P.A. la preventiva formazione di S.U.E., da estendere ad ambiti omogenei urbanizzati e/o urbanizzabili, e comunque per aree di superficie non inferiore a mq. 4000, con ampliamento successivo per le aree residenziali, è obbligo l'applicazione del S.U.E. nelle aree aiN10.11.13 di Novalesa.

E' altresì necessaria la predisposizione di un piano esecutivo per l'attuazione dell'area aiN17 in località San Giuseppe di Giaglione, ricercando soluzioni progettuali che prevedano, per quanto possibile, l'edificabilità nella zona più prossima all'abitato esistente.

In particolare:

- a) nelle aree di nuovo impianto a destinazione d'uso residenziale, vengono escluse le attività industriali ed artigianali di produzione e le attività agricole; sono ammesse le attività commerciali e terziarie in genere nonchè quelle artigianali di servizio alla residenza;
- b) nelle aree di nuovo impianto a destinazione d'uso mista residenziale e rurale (aiN11), valgono il rispetto delle norme edilizie di cui al successivo punto, oltre alla possibilità di realizzare fabbricati rurali, per i quali valgono le stesse norme edilizie di cui agli edifici residenziali.

Gli interventi edilizi dovranno comunque rispettare:

- le densità territoriali e gli indici di fabbricazione fondiari quali previsti dalle tabelle della capacità insediativa;
- l'altezza massima di mt. 7.50 con 2 p.f.t.;
- il rapporto di copertura massimo di 1/3 dell'area interessata;
- gli allineamenti stradali fissati dal P.R.I. o in difetto, quelli derivanti dall'applicazione dell'art. 9 del D.M. 2.4.68;
- la confrontanza dell'art. 9 del D.M. 2.4.68;
- la distanza dai confini pari a mt. 5.00 salvo per quanto è da riferirsi alla categoria III, art. 12 delle presenti Norme.

(VARIANTE 1)

ART. 34 - AREE DI CONSERVAZIONE (ac0 MONCENISIO)

Il P.R.I. conferma, in Moncenisio, le aree di conservazione per la quale sono ammessi solo interventi di razionalizzazione delle aree libere e di categ. I,II,IV sui fabbricati esistenti

ART. 35 - AREE DI CONSERVAZIONE A CARATTERE TURISTICO SOCIALE (VENAUS ec1...4) E PER FORMAZIONE DI GARAGE (GIAGLIONE aec1 - aec2)

Il P.R.I. conferma nella loro ubicazione, in Venaus, le aree a carattere turistico sociale, ed in Giaglione le zone per la formazione prevalente di bassi fabbricati e per esse prevede interventi di riordino e di mantenimento delle funzioni in atto dei fabbricati esistenti e per i quali sono ammessi solo interventi di categ. I,II,III,V e di trasformazione d'uso a fini sociali e/o pubblici nelle zone aec1, aec2 di Giaglione i nuovi garages non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 2,50 e non dovranno superare a monte la quota di mt. 1.50 rispetto al sedime della strada di accesso; il rapporto rispetto all'area di proprietà non può superare 1/3.

La tipologia e le coperture di detti fabbricati dovranno essere coerenti con i caratteri dell'edificato urbano circostante, potendosi ammettere tetti piani solo nelle parti adiacenti a zone prive di valore, i materiali di rivestimento in intonaco di calce e cemento di color chiaro: i serramenti saranno in legno.

(VARIANTE 1)

ART. 36 - AREE INSEDIATIVE TERZIARIE

Il P.R.I. individua e localizza in cartografia le seguenti aree ad usi prevalentemente terziari esistenti e/o in progetto:

- aree destinate a campeggio
- area per attività recettive e di servizio al traffico internazionale (aT)
- aree per attività recettive esistenti (H - ar1)

Le rispettive prescrizioni specifiche sono contenute nei successivi articoli 36a/b/c.

ART. 36a - AREE A CAMPEGGIO

Il Piano prevede il mantenimento e l'ampliamento del campeggio esistente e individua aree per la formazione di nuovi.

Tali aree dovranno essere destinate esclusivamente ad insediamenti mobili con tipologia, caratteri ed esercizio conformi alla L.R. 54/1979. L'attivazione dei campeggi dovrà più precisamente essere condizionata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla redazione idrogeologica conforme al D.P.R. 21.1.1981.

(VARIANTE 1)

ART. 36b - AREA PER ATTIVITA' RECETTIVE E DI SERVIZIO AL TRAFFICO INTERNAZIONALE (aT)

Il P.R.I. prevede, nell'area in oggetto, l'insediamento di attività terziarie in funzione ed a servizio della viabilità internazionale, quali impianti di distribuzione del carburante, officine di riparazione autoveicoli, locali di vendita e di esposizione e di servizio autostradali, attrezzature di ristoro come bar, ristoranti, motels, ecc., con annessa l'abitazione del solo proprietario o gerente o custode.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla formazione di un P.E.C. esteso all'intera area, all'interno del quale sono consentiti fabbricati con altezza massima di 3 p.f.t., e con rapporto di copertura pari al 33% dell'area totale.

ART. 36c - AREA PER ATTIVITA' RECETTIVE ESISTENTI (H) (arl - MONCENISIO)

Il P.R.I. prevede il mantenimento e/o potenziamento delle attrezzature recettive in atto. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categ. I,II,III,V.(*). La categ. III nella arl è ammessa solo se contemporaneamente vengono rimosse le superfetazioni esistenti sulle aree libere, in contrasto con l'ambiente.

(*). Oltre l'ampliamento del 50% delle superfici utili esistenti purchè il rapporto di copertura non superi il 50% dell'area di proprietà e semprechè sia soddisfatto lo standard di parcheggio necessario per le attrezzature recettive.

CAPO IV - AREE ED IMPIANTI DESTINATI AD USI PRODUTTIVI E PER
IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 37 - AREE DI NUOVI IMPIANTO PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI
E PER PICCOLA INDUSTRIA (GIAGLIONE ap3 - VENAUS ap2)

L'edificazione sulle aree di nuovo impianto destinate ad attività artigianali e per la piccola industria, dovrà avvenire esclusivamente su S.U.E. esteso a ciascuna di dette aree.

Fatte salve più specifiche e più dettagliate prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, nella formazione del S.U.E. dovranno essere specificati:

- la viabilità di penetrazione e di transito
- il rifornimento idrico adeguato alle esigenze degli insediamenti
- l'allacciamento alla rete fognaria previo depurazione dei liquami
- una quota di area libera da destinare ad attrezzature pubbliche in misura non inferiore al 20% dell'area interessata dal S.U.E.
- gli allineamenti di fabbricazione, le distanze tra i fabbricati e le distanze dai confini
- la quota di superficie utile da riservare eventualmente all'abitazione del proprietario o custode
- il rapporto di copertura fra il complesso dei fabbricati e le aree di proprietà, che comunque non dovrà essere superiore al 33%
- adeguate misure antinquinamento

ART. 38 - AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI (PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA - VENAUS ap1)

Il P.R.I. conferma nella loro ubicazione tali impianti esistenti e prevede la razionalizzazione con possibilità di ampliamenti delle strutture in atto, la formazione di nuove attrezzature funzionali alle attività di zona tramite la sostituzione di parti degradate o obsolete, il riordino infrastrutturale delle aree.

In particolare consente:

- su fabbricati esistenti a destinazione d'uso terziaria o residenziale interventi di categ. I, II, III, V, VII punto b;
- per le attrezzature funzionali alle attività, ampliamento conseguente al miglioramento delle condizioni lavorative;
- organizzazione delle aree libere e delle infrastrutture esistenti e formazione di viabilità interna e di servizi sociali e/o di uso pubblico.

ART. 39 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Il P.R.I. definisce aree per impianti tecnologici quelle occupate da:

- cimiteri
- opere di presa degli acquedotti
- depuratori fognari
- discariche pubbliche
- centrali elettriche

Gli interventi ammessi in dette aree sono quelli di categ. I, II, VII, VIII, IX.

Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di legge e di regolamento per l'edificazione ed il funzionamento proprio di ciascun impianto, nonchè i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli articoli 8 e 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, di disposti dell'art. 22 delle presenti per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto.

(VARIANTE 1)

ART. 40 - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA (aa1,2,3,4)

Il P.R.I. individua come aree destinate all'attività agricola - in attesa di più precise indicazioni che derivino dai piani zonali di sviluppo agricolo - tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti norme, risultino utilizzate a fini produttivi agricoli (art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni) e non siano diversamente destinate dal P.R.I.

Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali fissati dall'art. 25 ex. L.R. 56/77, il P.R.I. individua i terreni destinati all'attività produttiva agricola con la sola eccezione di quelli classificati catastalmente come incolti e stabilisce la loro appartenenza alle classi di terreni a seminativo e prato permanente, a colture legnose specializzate, a prati e prati pascoli, a bosco.

E' compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di concessione, la diversa classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare.

Nelle aree agricole sono ammesse:

- 1) la residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
- 2) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, (1), ecc.);
- 3) impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli o associati, ancorchè non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- 4) attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante ed attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante.

(1) Semprechè a distanza funzionale dal fabbricato principale.

(VARIANTE 1)

La nuova edificazione nelle aree agricole - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti - va riferita all'azienda agricola.

Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve altresì fissare i limiti tipografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso quali: aia, cortile, depositi di letame, orti familiari, ecc. Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura.

Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi o aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) entro la distanza del centro aziendale che il Comune riterrà nelle diverse situazioni aziendali congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria regola il trasferimento di cubatura e sancisce la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente e mantenere all'immobile la destinazione agricola per un periodo non inferiore ad anni 20.

Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

(VARIANTE 1)

La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali pari a mc/mq 0.02/0.03/0.001/0.01 (a sensi L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni art. 25, comma 10);
- distanza dai confini minimo mt. 5.00
- confrontanza minimo mt. 10.00
- le fasce di rispetto previste dal P.R.I., o in difetto, le disposizioni di cui al D.M. 2.4.68 n. 1404.

I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole o agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare però i limiti di distanza dai confini, confrontanza e fasce di rispetto di cui al comma precedente.

I locali per il ricovero di animali, concimaie, depositi di letame, ecc., devono rispettare una distanza minima di mt. 20.00 dalle abitazioni di terzi.

La concessione edilizia è rilasciata all'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 153 del 9.5.1975. Tuttavia la stessa concessione può essere rilasciata - previa verifica da parte del Comune di atti notori che documentino l'attività imprenditoriale agricola svolta dal richiedente anche in forma associata ed anche non a titolo principale - a coloro che producano, unitamente alla richiesta di concessione, un piano di sviluppo aziendale e la relativa contabilità aziendale.

In tal caso la concessione è rilasciata a titolo oneroso e subordinata all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti di acquedotto e di fognatura esistenti o previste dal Comune nel triennio, ovvero a provvedere con appositi impianti privati qualora non sia possibile intervenire diversamente.

Per i fabbricati rurali funzionali esistenti (siano essi sparsi o in agglomerati rurali) e per i fabbricati a destinazione extra agricola, (fatte salve in ogni caso le norme specifiche per quelli classificati come beni culturali-ambientali) sono consentiti interventi di categ. I,II,III,IV,V e IX.

(VARIANTE 1)

Nell'eseguire gli interventi di categ. III punto b) è prescritto il mantenimento delle caratteristiche formali e tipologiche preesistenti.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero alla residenza rurale di volumi diversamente destinati.

Per i fabbricati esistenti nelle aree destinate all'attività agricola che alla data di adozione delle presenti norme risultino abbandonati, sono ammessi interventi di categ. I,II,III,IV,V e IX a condizione che siano ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

- Nelle zone agricole, al di sopra dei 1000 mt. non sono ammessi nè bassi fabbricati, nè recinzioni.

Per il Comune di Venaus, anche al di sotto dei mt. 1000 ed all'esterno della perimetrazione del centro abitato indicato in tav. P2b alla scala 1:5000, nelle zone agricole non è ammessa l'edificazione di bassi fabbricati e gli interventi di categ. III.

Sono comunque ammessi gli interventi per gli aventi diritto connessi alla ristrutturazione di fabbricati esistenti e l'edificazione ammessa nel presente articolo con una superficie minima di mq. 150.

ALPEGGI

Gli edifici destinati ad alpeggio all'atto dell'adozione del P.R.I., debbono mantenere la destinazione d'uso per la quale sono stati realizzati.

Sono ammessi interventi di categ. I,II,III,IV,V,VII punto b), ed ampliamenti per il miglioramento delle condizioni abitative e di lavorazione e produzione nella misura del 50% della superficie lorda esistente.

ART. 41 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le tavole di Piano illustrano l'assetto della viabilità ed individuano le aree destinate alla circolazione, a slarghi e piazze.

Dette aree sono inedificabili e non potranno essere compromesse da nessun uso che ne impedisca l'utilizzazione per il fine cui sono preordinate.

La destinazione delle strade segue le classificazioni di cui all'art. 3 D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

Sulle tavole di Piano, sono precisate la larghezza delle sedi stradali da ciglio a ciglio e delle fasce non edificabili di rispetto.

L'apertura di eventuali nuove strade al servizio delle aree agricole, potrà essere autorizzata previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la C.I.E.

L'apertura di nuove strade o la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, che abbiano lo scopo di dare accesso all'area di pertinenza di singoli edifici o gruppi di edifici, dovrà conseguire ad una progettazione esecutiva che tenga conto della funzione delle strade stesse, del traffico previsto, della destinazione d'uso e del volume degli edifici serviti.

La larghezza della carreggiata delle strade di nuova costruzione non potrà comunque essere inferiore ai seguenti minimi:

- mt. 6.00 per le strade veicolari ricadenti nelle aree insediative
- mt. 4.00 per le strade al servizio delle aree agricole.

Nelle aree insediative di completamento o di nuovo impianto, la larghezza di eventuali strade di nuova formazione sarà disciplinata in sede di strumenti urbanistici esecutivi o nell'ambito del P.P.A.

Il Consorzio e/o i singoli Comuni, disporranno il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.I. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc.). Tali tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti allineamenti stradali, ovvero fra gli opposti margini che delimitano le fasce di rispetto.

I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti da tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che verranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

ART. 42 - AREE PER IMPIANTI ED INFRASTRUTTURE DI USO PUBBLICO

Le esigenze connesse a tali impianti sono disciplinate dal P.R.I. solo per quanto attiene le aree di pertinenza.

Sono invece demandate al P.P.A. le opere ed i potenziamenti che si renderanno necessari per la loro gestione.

ART. 43 - SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI PUBBLICHE

L'edificazione delle aree per le attrezzature ed i servizi sociali a livello locale e generale, avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzatura, fatte salve le disposizioni del D.M. 2.4.68 n. 1444, artt. 8 e 9 per quanto riguarda le altezze e le confrontanze ed i disposti dell'art. 22 delle presenti Norme per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto.

Gli interventi ammessi in dette aree sono:

- quelli di categ. I, II, III, IV, V, VI, VII per i fabbricati esistenti;
- quelli di categ. VIII e IX per le attrezzature ed i servizi sociali di progetto con la precisazione che la categ. IX è ammessa solo quando si rende necessario ottenere aree di risulta per una nuova edificazione.

PARTE III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DEFINIZIONI

ART. 44 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E CATASTO URBANISTICO

Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di concessioni edilizie sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso ad eccezione degli accorpamenti nelle aree agricole.

Presso l'ufficio tecnico comunale è conservato il "Catasto Urbanistico" od archivio delle mappe catastali vigenti distinte per aree di P.R.G. che viene aggiornato a cura del detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di concessione edilizia deve essere corredato da una tavola che riproduca le aree asservite ed interessate dalla richiesta, mettendone in rilievo, a tratto marcato, i confini.

ART. 45 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Nei progetti per concessione edilizia, deve essere incluso il progetto di massima della sistemazione esterna di tutta l'area, ed il progetto della recinzione.

In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

ART. 46 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO E DELLE AREE DI RISPETTO AMBIENTALE

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Tale decoro è oggetto di controllo e quindi di autorizzazione per tutte le opere che siano a tale fine realizzate nel rispetto ambientale.

Il Sindaco, sentita la C.I.E., ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimenti di intonaci e tinteggiature, di rivestimenti, di coperture e manutenzione gronde, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree a verde, ecc.), necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati in lamiera, nè l'installazione fissa di roulottes, al di fuori degli spazi appositamente destinati.

ART. 47 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

- A) Per "superficie territoriale" si intende l'estensione dell'area di Piano costituita dalla somma delle superfici fondiarie, delle superfici destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi ed alle superfici destinate alle sedi viarie anche pedonali esistenti o di P.R.I.
- B) Per "superficie fondiaria" si intende l'area o il complesso delle aree occupate dagli edifici e dagli spazi di pertinenza e cioè:
- le strade carrabili o pedonali, non vincolate dalle prescrizioni di P.R.G. o di piano esecutivo, non gravata da servitù di pubblico transito, ma destinate al servizio esclusivo dell'edificio realizzando;
 - gli spazi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 della L.N. n. 765/67;
 - gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
 - gli spazi destinati alla formazione di distacchi regolamentari degli edifici tra di loro ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.
- C) Per "densità insediativa territoriale" si intende il numero delle persone teoricamente insediabili in una zona, in rapporto alla sua superficie e comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti pubblici o privati esistenti e/o previsti di P.R.I. ovvero dai S.U.E.
- D) Per "indice di fabbricazione fondiaria" o "densità fondiaria edilizia" si intende il rapporto di volumetria massima costruibile sul lotto edificabile cioè sul lotto di proprietà catastalmente definito al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.I. o dai S.U.E.
- E) Per "unità minima di intervento" si intende il fabbricato o porzione di esso e/o la superficie edificata o edificabile minime su cui è ammesso l'intervento oggetto della richiesta.

(VARIANTE 1)

ART. 48 - LIMITAZIONI ALL'EDIFICAZIONE

A) VOLUMI

Il volume da conteggiare è tutto quello emergente dal suolo a sistemazione avvenuta.

Vanno compresi nel computo della volumetria:

- i locali sottotetti agibili o comunque utilizzabili: il volume si ricava moltiplicando la superficie compresa entro il profilo delle pareti d'ambito dell'edificio per l'altezza media del locale valutata all'intradosso del tetto;
- i locali interrati quando costituiscono una entità autonoma, fisica e funzionale, nel senso che si prestino ad utilizzazione diversa da quella propria di un volume tecnico ad eccezione di quelli al servizio di edifici pubblici e di pubblico interesse;
- i bow-windows o corpi a sbalzo.

Non sono computabili ai fini della determinazione del volume:

- gli edifici pubblici;
- gli spazi destinati a porticato od a vani aperti;
- le logge rientranti;
- gli spazi costituenti volumi tecnici e quelli superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non agibili o comunque utilizzabili.

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici al servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, ventilazione, non usufruibili in nessun altro modo se non per le funzioni tecniche cui sono adibiti e gli spazi interrati adibiti ad autorimessa al servizio della costruzione, cantine, depositi, ripostigli, magazzini, semprechè questi non si prestino ad altra destinazione.

La sistemazione del terreno, quando comporti modifiche al piano di campagna, deve essere prevista in progetto. Per piano di campagna si intende quello preesistente allo sbancamento.

I bassi fabbricati, ove ammessi, non sono computabili quando:

- l'estradosso non ecceda l'altezza di mt. 2.50 dal terreno sistemato;
- non si presti ad altra utilizzazione diversa da quella propria di servizio tecnico a favore dell'edificio principale;

(VARIANTE 1)

- l'edificio principale non sia dotato di quel servizio tecnico cui è adibito il basso fabbricato.

Le tettoie, ove ammesse, destinate ad usi diversi dall'abitazione, aperte su 4 lati, e che non presentino superficie coperta superiore a mq. 25 ed altezza eccedente i mt. 2.50, non verranno valutate a fini volumetrici.

B) PIANI

Costituiscono piani quelli emergenti in tutto od in parte dal terreno a sistemazione avvenuta salvo il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a mt. 1.50 calcolata all'estradosso della soletta di copertura.

Tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di lunghezza non superiore a mt. 4.00.

Ancorchè interrati rispetto alla avvenuta sistemazione di terreno, costituiscono piani quei locali da considerare emergenti oltre mt. 2.50 rispetto al preesistente piano di campagna.

Costituisce piano il sottotetto che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume. Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle.

Nei fabbricati a gradoni il numero massimo dei piani si calcola sul tratto di fronte che presenta la maggiore altezza.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

(VARIANTE 1)

C) ALTEZZE

L'altezza si misura lungo la verticale congiungente il piano del terreno a sistemazione avvenuta, ed il limite superiore del prospetto.

Tale limite, nel caso di copertura a padiglione corrisponde alla linea orizzontale di imposta della copertura, mentre nel caso di copertura a capanna è costituito dalla linea di intersezione del piano delle falde del tetto con il piano della parete di prospetto.

L'altezza massima consentita si calcola con riferimento al punto di maggiore altezza del prospetto più alto.

Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

D) SUPERFICIE COPERTA

Vedere nota 2, art. 12 presenti Norme, categ. VII.

E) DISTANZE

Le distanze fra edifici vanno rispettate nel caso in cui esse, anche in minima parte si fronteggino, e con la sola eccezione degli interventi di categ. III, ed in particolare tettoie per uso agricolo aperte sui 4 lati o da realizzarsi in adiacenza a manufatti o edifici preesistenti solo su due lati, di proprietà del richiedente, costituenti sia miglioramento funzionale dei fabbricati quanto pertinenza di edifici già esistenti, possono essere costruite sul confine fatta salva la distanza prescritta dal presente P.R.G.C. relativamente alla distanza dalle strade pubbliche con una altezza massima di mt. 3 e una superficie coperta non superiore a mq. 25.

Le distanze si misurano a partire dagli aggetti rimanendo escluse unicamente quelle sporgenze o sporti costituenti semplici motivi architettonici ed ornamentali, o balconi di sporgenza non superiore a mt. 1.20.

Le distanze vanno rispettate anche con riferimento ai locali interrati nei confronti delle strade e spazi pubblici.

(VARIANTE 1)

I bassi fabbricati di cui al presente articolo, con estradosso non superiore a mt. 2.50, possono essere edificati anche a distanza superiore ai mt. 1.50 oppure direttamente sul confine di proprietà previo accordo tra privati confinanti, così come ammesso all'art. 873 e successivi del Codice Civile.

Laddove il terreno è in forte pendenza e le strade pubbliche e/o private esistenti sono dotati di muri di sostegno che raggiungono anche 3 mt. di altezza, i bassi fabbricati che per norma nelle zone si intendono realizzare a quota stradale, e comunque con un'altezza non superiore a mt. 2.50; potranno essere costruiti sui muri al di sotto del piano stradale per mt. 2.50; detti bassi fabbricati, anche se dovessero raggiungere un'altezza di mt. 5.00 dei quali mt. 2.50 sopra il piano stradale e mt. 2.50 sotto detto piano, non costituiscono distanza da qualsiasi altro fabbricato oltre quanto previsto dal Codice Civile.