

COMMITTENTE

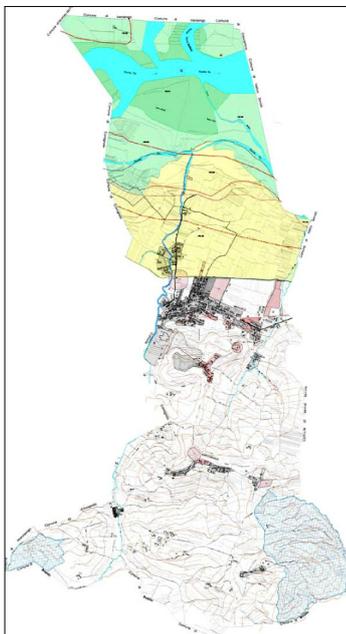


ECO PROGETTO Z s.r.l.

via Matteo Bandello 17 - Torino



COMUNE DI BRUSASCO PROVINCIA DI TORINO



TITOLO PROGETTO

**VARIANTE PARZIALE N° 3 AL P.R.G.C.
ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.**

LIVELLO PROGETTO

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO DELL'ELABORATO

Norme Tecniche di Attuazione

CODICE GENERALE ELABORATO

CODICE CLIENTE	CODICE COMMESSA	LOTTO	LIVELLO PROGETTO	TIPOLOGIA ELABORATO	N° ELABORATO	VERSIONE
11361	10001	0	D	U	07	0

IDENTIFICAZIONE FILE: 11361_10001_0_D_U_07_0.doc

versione	data	oggetto
0	22/03/2012	1° EMISSIONE



S.T.A. Studio Tecnico Associato - Via Bignone 83/B - 10064 Pinerolo (TO) - Tel. 0121/373701 - Fax 0121/373703 - e-mail gtarditi@staassociato.it

PROGETTISTA
- Arch. **Giorgio TARDITI**



TIMBRI - FIRME

ECO PROGETTO Z S.r.l.	Il legale rappresentante	FIRME
COMUNE DI BRUSASCO	Il responsabile del procedimento	

Questo elaborato è di proprietà della S.T.A. Studio Tecnico Associato, qualsiasi divulgazione o riproduzione anche parziale deve essere espressamente autorizzata
S.T.A. Studio Tecnico Associato - Via Bignone, 83/B - 10064 Pinerolo (TO) - Tel 0121 373701 - Fax 0121 373703

NOTE AL TESTO:

1. Le modifiche ed integrazioni introdotte "ex officio" della Deliberazione G.R. del 22.06.2009 n° 22-11638 sono riportate in neretto;
2. Le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante parziale n°1 sono in campo di grigio;
3. Le modificazioni ed integrazioni introdotte con la variante n° 2 ai sensi dell'art. 10 del D. P.R. 08.06.2001, n. 327 e s.m.i. sono in sottolineato;
4. Le modifiche ed integrazioni introdotte con la presente variante parziale n°3 sono in campo di grigio sottolineato.

Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia l'individuazione delle aree edificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltre ai tipi di intervento previsti, con i parametri e le modalità di attuazione.

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni di uso anche non residenziali, sono oltre a quelli di attuazione dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e art. 13 Legge Regionale del 5/12/1977 n° 56, i seguenti che riguardano operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Tutti gli interventi di trasformazione di immobili, di aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale Intercomunale, nonché della loro destinazione d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione del Sindaco secondo le prescrizioni della L.R. 5.12.1977 n° 56 (s.m.i.).

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale definisce le porzioni di territorio in cui è consentito l'intervento e quelle in cui la concessione è soggetta a formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Qualora non siano definite dal Piano Regolatore Generale Intercomunale le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'art. 34 1° comma della L.R. 5.12.1977 n° 56 (s.m.i.) o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che tali delimitazioni costituiscano variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.C. sono:

- i piani particolareggiati esecutivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71;
- i piani per l'edilizia economico popolare L. 167/72 e successive modifiche;
- i piani di recupero, di cui alla Legge 5 agosto 1978 n° 457;

- i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata art. 43 L. 56/77;
- i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica.

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE MEDIANTE I PIANI PARTICOLAREGGIATI.

I singoli Comuni possono assoggettare a Piano Particolareggiato le varie zone del P.R.G.I., esso:

- 1) - delimita il perimetro del territorio interessato;
- 2) - individua gli immobili già espropriati e da espropriare allo scopo di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- 3) - precisa le destinazioni d'uso delle singole aree ed individua le unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione;
- 4) - definisce le tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) - individua gli immobili, o le parti di essi, da espropriare o da assoggettare ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento e di consolidamento;
- 6) - stabilisce i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi stessi, con l'indicazione delle relative priorità.

Il piano particolareggiato è costituito dagli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.)

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. MEDIANTE I PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE.

I singoli Comuni possono assoggettare ad Edilizia Economico Popolare le zone di espansione (ZE) del P.R.G.I..

I contenuti, gli elaborati ed il procedimento di formazione ed approvazione del piano per l'edilizia economico popolare sono stabiliti dagli artt. 39 e 40 della L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.).

Art. 5 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE MEDIANTE PIANI DI RECUPERO

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua le zone da sottoporre ai piani di recupero e, in particolare, definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione del piano di recupero.

Il piano di recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di recupero e restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese in zone di recupero.

Le procedure di approvazione e attuazione sono stabilite dagli artt. 28 e 30 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

Qualora il Piano di Recupero comprende immobili vincolati a norma della Legge 29 giugno 1939 n° 1497, e dell'art. 9 della L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.), o compresi in insediamenti urbani o compresi in nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale Intercomunale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.), l'esecutività è sottoposta al parere vincolante della Commissione per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all' art. 91 della L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.).

In caso di parere avverso, è ammesso ricorso alla Giunta Regionale, che si esprimerà nel termine di 60 giorni.

Il Piano di Recupero contiene:

- 1) - la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) - la precisazione della destinazione d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Intercomunale;
- 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 imposti;
- 4) - la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) - la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche e comunque di opere di competenza comunale;
- 6) - i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale Intercomunale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.) si richiede che:

- le analisi documentino i valori storico/ambientali, le condizioni igienico/sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- il progetto documenti gli interventi edilizi previsti con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. MEDIANTE I PIANI CONVENZIONATI ESECUTIVI

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua le porzioni di territorio in cui si ammette la realizzazione delle previsioni di piano con iniziativa privata.

I proprietari, singoli o uniti in consorzio, presentano al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per esse fissato dai programmi di attuazione ai sensi della lettera c0) dell'art. 34 L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.).

Il progetto di piano esecutivo convenzionato comprende gli elaborati del piano particolareggiato e deve essere presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione da stipulare.

Le modalità ed i termini di approvazione sono fissati dall'art. 43 L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.).

La convenzione prevede:

- 1) - la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indotta da realizzare a cura del comune secondo quanto riportato al punto 2 dell'art. 45 della L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.);
- 3) - i progetti degli edifici e delle opere da realizzare portati al grado di sviluppo richiesto per la concessione di cui all'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10;
- 4) - i termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 5) - le sanzioni convenzionali a carico degli stipulanti privati per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal piano di intervento.

La convenzione può stabilire, qualora siano previsti interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici destinati ad uso abitativo, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione.

Art. 7 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. MEDIANTE I PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE

La progettazione esecutiva di opere pubbliche, attrezzature od infrastrutture pubbliche, previste dal Piano Regolatore Generale Intercomunale, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere di varia natura e funzione, integrate fra di loro la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Il consorzio dei Comuni, o i singoli Comuni, d'intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme contenente i progetti di massima delle opere e ne redige il progetto esecutivo.

Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento di livello comunale, purchè tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi del Piano Regolatore Generale.

L'approvazione del piano tecnico avviene mediante deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni, fatta salva la competenza delle Amministrazioni Statali.

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

Art. 8 – TITOLI ABILITATIVI

L'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio è subordinata all'ottenimento di regolare titolo abilitativo secondo quanto disciplinato dal D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 Titolo II

Art. 9 - SUDDIVISIONE IN ZONE - CARATTERI E VINCOLI DI ZONA

Il territorio del Consorzio Intercomunale è suddiviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G.I. secondo la seguente classificazione:

1) zone pubbliche e di interesse generale

- zone a servizi (S)

2) zone residenziali

- A - zone ed edifici di interesse storico/artistico, ambientale e paesaggistico

- B - VN: vecchio nucleo

- VNA: vecchio nucleo agricolo

- ZR: zona di recupero

- ZC: zona compromessa di completamento

- C - ZE: zona di espansione

- PEEP: zona soggetta a Piano Edilizio Economico Popolare

3) zone produttive

- D - ZI: zona di riordino industriale

- ZAC: zona artigianale commerciale

- I: zona di nuovo impianto industriale e commerciale

- IA: zona di nuovo impianto industriale e artigianale

- E: zona per usi agricoli
- 4) zone a vincolo speciale
- C: zona rispetto cimiteriale
 - ZM: zona militare
 - VI: zona soggetta a vincolo idrogeologico.

Art. 10 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua e stabilisce le fasce di rispetto e protezione dei nastri e degli incroci stradali, delle ferrovie, dei cimiteri, attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle condotte fognarie.

Le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali, al di fuori dei centri abitati, non devono essere di profondità inferiore a quella disposta dal D.M. 1/4/1968 n° 1404 e devono garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di eventuali allacciamenti.

Nelle zone di espansione è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt.; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono vietate le nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali e commerciali, sono unicamente ammesse a percorsi pedonali, piste ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, e all'occorrenza, parcheggi pubblici.

In tali fasce, può essere concessa a titolo precario, la costruzione degli impianti per la distribuzione di carburanti.

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie non sono consentite nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nelle fasce di rispetto di edifici industriali, dei depositi di materiali insalubri e pericolosi, delle pubbliche discariche, delle opere di presa degli acquedotti, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, il P.R.G.I. determina le caratteristiche delle culture arboree da piantare in dette fasce.

Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti protetti.

Nelle fasce di rispetto definite nel presente articolo possono essere ubicati impianti ad infrastrutture, per la trasformazione ed il trasporto dell'energia elettrica, nonché delle attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle condotte fognarie sono da ritenersi totalmente inedificabili.

Art. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

L'edificazione sulle aree comprese nelle zone edificabili è in funzione degli indici nel seguito indicati . Le definizioni degli indici e dei parametri seguenti sono coerenti con il Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.G.R. n°548-91 del 29/7/99. In particolare si richiamano le disposizioni contenute negli artt.13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
 - Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
 - Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
 - L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
 - Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
 - La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

- Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al punto c) (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18 del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.G.R. n°548-91 del 29/7/99), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
- Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- Altezza della costruzione (H)
 - a) L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del punto precedente .
- Numero dei piani della costruzione (Np)
 - a) Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
 - b) Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali , nonché gli eventuali soppalchi.
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

- a) Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
- b) Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
- c) La distanza tra:
- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),
- è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
- Superficie coperta della costruzione (Sc)
- a) La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
- b) Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- a) La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
- b) Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
- a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

- Superficie utile netta della costruzione (Sun)

a) La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

b) Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

- Volume della costruzione (V)

a) Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

- b) Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
- c) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13. del Regolamento Edilizio Tipo
- Superficie fondiaria (Sf)
- a) E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- Superficie territoriale (St)
- a) E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- Rapporto di copertura (Rc)
- a) Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- a) L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

a) L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

- Indice di densità edilizia fondiaria (I_f)

a) L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

- Indice di densità edilizia territoriale (I_t)

a) L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Nello sviluppo delle norme relative agli azionamenti previsti si farà riferimento alla seguente notazione, coerente con le disposizioni del Regolamento Edilizio Tipo:

Su (=S_f all'interno del Regolamento Edilizio Tipo): superficie effettiva dell'area fondiaria, (mq.); al netto delle aree destinate a viabilità o a servizio pubblico esistenti o previste dal P.R.G.I.;

H (=H all'interno del Regolamento Edilizio Tipo): altezza massima delle costruzioni, (mt.); Nel caso di mansarde abitabili, o di locali ad essi assimilabili, la misura verrà effettuata fino alla quota media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura.

V (=V all'interno del Regolamento Edilizio Tipo) : volume totale vuoto per pieno della costruzione.

E' compreso nel calcolo il volume delle costruzioni esistenti da conservare nel lotto.

Si esclude dal calcolo:

- le autorimesse private qualora siano seminterrate con una quota media di copertura dal piano di campagna non superiore a mt. 1,50 e l'altezza non sia superiore a mt. 2,50;
- i portici, le tettoie aperte, le pareti comprese nell'altezza dei "pilotis";
- i balconi e le logge;
- gli oggetti di carattere monumentale e strutturale.

G (=G all'interno del Regolamento Edilizio Tipo): grado di utilizzazione dell'area.

E' l'area del lotto che può essere coperta, si esprime in superficie percentuale.

If: indice di fabbricabilità

E' il volume edificabile su mq. dell'area, si esprime in mc./mq..

Dim (=Dc all'interno del Regolamento Edilizio Tipo): distanza minima dal confine

Ds (=Ds all'interno del Regolamento Edilizio Tipo): distanza minima di ogni edificio dal ciglio (limite di proprietà pubblica) delle strade esistenti e previste è fissato in mt. 7,50.

Df (=D all'interno del Regolamento Edilizio Tipo): Distanza minima tra fabbricati.

Si misura fra il livello delle pareti degli edifici antistanti trascurando balconi, gronde, cornici ed in genere gli aggetti aventi funzioni decorative o strutturali (art.16 del Regolamento Edilizio Tipo) e deve essere pari altezza del fabbricato più alto. (D.M. 2/4/1968 n° 1444).

P: spazi per parcheggi.

C: aree private per la formazione di vie o piazze, devono avere una larghezza non inferiore a mt. 12 di cui mt. 9 di carreggiata e mt. 1,50 di marciapiede.

VT: sono considerati volumi tecnici le cabine elettriche sia per la trasformazione che per la distribuzione dell'energia elettrica, le cabine per l'acquedotto, il metano ed il telefono, tali manufatti possono essere edificati in qualsiasi luogo indipendentemente dal tipo di azzonamento dell'area interessata, inoltre possono essere edificati nelle fasce di rispetto di nastri stradali ed hanno convenzionalmente volumetria nulla.

Art. 12 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Sono destinate, nel rispetto degli indici edilizi di cui ai successivi articoli, ad abitazioni, negozi, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, botteghe artigianali (purchè non siano causa di molestie) edifici pubblici ed in genere di interesse pubblico.

Le zone residenziali si distinguono, anche per le diverse modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone omogenee:

A - zone ed edifici di interesse storico-artistico, ambientale e paesaggistico

VNA - vecchio nucleo agricolo

VN - vecchio nucleo

ZR - zona di recupero

ZE - zona di espansione

ZC - zona compromessa di completamento

PEEP - zona soggetta a Piano Edilizio Economico Popolare

Art. 13 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO ED AMBIENTALE. (A)

Queste zone comprendono aree interessate da edifici ed isolati che rivestono carattere storico, artistico di particolare pregio ambientale e paesaggistico, nonchè aree limitrofe le quali, pur non presentando tali caratteristiche si giudichino meritevoli di particolare considerazione per adeguare la morfologia del tessuto urbano circostante.

Per tali zone sono ammesse:

- le residenze e i relativi accessori (garage, magazzini, locali di sgombero);
- le attività professionali;
- le attività di interesse collettivo (collegi, alberghi, pensionati, ristoranti, chiese, ecc.);
- le attività commerciali (fatte salve le leggi vigenti in materia);
- le attività agricole;
- le attività d'artigianato a conduzione familiare, semprechè le lavorazioni non siano nocive, inquinanti e rumorose.

In tali zone non sono consentite nuove edificazioni ampliamenti e sopraelevazioni, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le specificazioni seguenti:

- per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Per manutenzione straordinaria, si intende l'insieme delle operazioni e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire le parti anche strutturali delle costruzioni nonchè realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni di destinazioni d'uso.
- Per restauro e risanamento conservativo, si intendono tutti quegli interventi volti a conservare l'organismo dell'edificio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso compatibili.

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

Dovranno inoltre, in questi interventi essere utilizzati nelle facciate, nel manto di copertura e negli infissi e materiali tradizionali.

Per le opere di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computata senza tener conto della sovrastruttura o di sopraelevazione in precedenza aggiunte alle antiche strutture.

Oltre alle zone soggette a tali normative esiste nel Comune di Brusasco l'area vincolata con D.M. 12/01/1982 per cui in ossequio alla richiesta della Sovrintendenza Archeologica del Piemonte, dovranno essere preventivamente concordati con la stessa, lavori pubblici o privati che interessino tale area.

Per l'abitato della Borgata San Bernardo, oltre al rispetto di quanto prescritto ai precedenti capoversi, si introduce il divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione, di modificare gli sporti delle coperture, di impoverire gli elementi decorativi.

AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO-ARTISTICO-CULTURALE-PAESAGGISTICO.

Il centro di Brusasco viene inserito dal P.T.O. fra i "Centri e nuclei storici " di cui all'art.3.7delle N.T.A. del P.T.O. Per le tipologie e le modalità di intervento si rimanda agli artt. 1.5 e 3.7 delle N.T.A.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

Art. 14 - NOME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI, RESIDENZIALI AGRICOLE E DI RECUPERO EDILIZIO

ZONA VN

Questa zona comprende aree già edificate in precedenza, nelle quali il P.R.G I. prevede modesti ampliamenti delle strutture esistenti e la demolizione di strutture fatiscenti.

Dette aree sono preordinate alle seguenti funzioni:

le residenze, le piccole aziende agricole con ammesse residenze e supporti alla conduzione, aziende agricole vere e proprie con relative strutture e spazi necessari alla conduzione, laboratori artigianali, negozi e strutture commerciali e distribuzione di servizio locale, in relazione alle preesistenze, sono ammesse:

- le residenze ed i relativi accessori (garages, magazzini, locali di sgombero, ecc.);
- le piccole aziende agricole con i relativi accessori per la conduzione (tettoie, magazzini, depositi, ecc.);
- aziende agricole, con le strutture necessarie alla conduzione (tettoie, magazzini, depositi, ecc.);
- piccoli laboratori di carattere strettamente artigianale, a servizio locale e comunque non adibiti a lavorazioni nocive o rumorose;
- negozi ed altre strutture commerciali, distributive limitatamente alle necessità locali o limitrofe.

All'interno del Vecchio Nucleo (VN) sono possibili gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;

d) modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse ed al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Gli interventi devono comunque sempre avvenire nel rispetto degli indici seguenti:

indice di fabbricabilità $if = 2 \text{ mc./mq.}$

altezza massima $h = \text{altezza preesistente}$

superficie coperta $G = 50\%$

distanza dai confini $D = 0-3 \text{ mt.}$ La costruzione a confine è ammessa previo accordo con i confinanti

area a parcheggio $Ap = 1 \text{ mq./40 mc.}$

I punti a, b, c, sono quelli definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/1978 n° 457, mentre il punto d) è riferito all'art. 33 L.R. 5/12/1977 n° 56 successive modificazioni ed integrazioni.

Sono inoltre consentiti mutamenti di destinazione d'uso, da magazzino, fienile, stalla, laboratorio a residenziale, sono escluse le trasformazioni di dette in stalle, depositi per materiali infiammabili o nocivi.

Sono da escludere dal computo dei volumi le autorimesse private qualora siano seminterrate con quota media di copertura non superiore a mt. 1,50 e con un'altezza utile non superiore a mt. 2,50.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

ZONA VNA

Dette zone sono principalmente preordinate alle seguenti funzioni:

le residenze, le piccole e medie aziende agricole con annessa residenza e supporti alla conduzione, aziende agricole con annesse strutture e spazi necessari alla conduzione delle stesse, laboratori artigianali di servizio locale, negozi e strutture commerciali, in relazione a queste previsioni sono ammesse in dette aree le seguenti edificazioni:

- residenze e relativi accessori (garages, depositi, locali di sgombero, ecc. con altezze non superiori a mt. 2,70);
- aziende agricole con le strutture e gli spazi necessari alla conduzione delle stesse (stalle fienili, silos, ecc.)
- laboratori artigianali a conduzione familiare, con non più di 10 addetti, oltre il nucleo familiare, comunque non dediti a lavorazioni inquinanti, nocive o rumorose;
- negozi ed altre strutture commerciali, limitatamente alle necessità locali.

All'interno delle aree a Vecchio Nucleo Agricolo (VNA) sono possibili gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 5/8/1978 n° 457 alle lettere a, b, c, d, secondo le definizioni riportate allo stesso articolo.

La ristrutturazione edilizia di cui al punto "d" dell'art. 31 Legge 5/8/1978 n° 457, può comprendere la demolizione totale o parte di essa e la relativa ricostruzione e recupero del volume demolito sino ad un massimo di 1,5 mc./mq..

In tali interventi è inoltre consentito l'aumento è inoltre consentito l'aumento di volume del 20%, del volume edificato residenziale esistente, ove il volume stesso non rientri nei limiti dell'indice di fabbricabilità di 1,5 mc./mq. relativamente alla superficie fondiaria di pertinenza.

Gli interventi devono avvenire sempre nel rispetto degli indici seguenti:

- indice di fabbricabilità $I_f=1,5$ mc./mq.
- altezza massima H =valore minimo tra 1,5 ampiezza strada antistante o preesistente
- superficie coperta $G=40\%$
- distanza dai confini $Dim=0-3$ mt. la costruzione a confine è ammessa previo accordo con i confinanti. In caso di demolizione e ricostruzione la distanza minima è aumentata di mt. 5 ferma restando la facoltà di costruire a confine previo accordo col confinante.
- area a parcheggio privato $Apr= 1$ mq./40mc.
- distanza tra fabbricati in caso di demolizione e ricostruzione deve essere rispettata la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

In tali zone sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso da stalle, fienili, magazzini, depositi, laboratori a residenziale e viceversa, ad esclusione delle costruzioni per materiale infiammabile o nocivo.

Sono altresì consentite le edificazioni di tettoie, magazzini, silos e ricoveri per attrezzi agricoli purchè la superficie coperta complessiva, comprensiva cioè anche dei fabbricati residenziali, risulti inferiore al 40% e l'altezza sia non superiore a mt. 6,50.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

ZONE ZR

Dette zone essenzialmente destinate a fabbricati residenziali mono-bifamiliari o a piccoli condomini, in lotti interclusi entro una maglia di urbanizzazione già definita e quasi totalmente occupata da analoghe destinazioni, esistono inoltre in suddette zone piccoli laboratori artigianali, negozi e servizi di distribuzione locali, piccole e medie aziende agricole, sono quindi ammessi in relazione alle disposizioni su citate le seguenti edificazioni:

- le residenze ed i relativi accessori (garages, magazzini, locali di sgombero, ecc. con un'altezza non superiore a mt. 2,70);
- aziende ortofrutticole con annessi accessori per la conduzione (garages, magazzini, tettoie, ecc.);
- laboratori artigianali di servizio locale e comunque dediti a lavorazioni non inquinanti, nocive e rumorose e con meno di 10 addetti escluso il nucleo familiare;

- negozi e strutture commerciali e distributive, bar, alberghi e ristoranti;
- giardini, serre e vivai.

All'interno di dette aree sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo soggetti a concessione singola, è inoltre prevista l'attuazione di piani di recupero e relative procedure, sia con destinazione residenziale che con destinazione artigianale, inerenti la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione a parità di volume e con un massimo comunque non superabile di 3 mc./mq..

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che comportino al massimo ampliamenti di volume residenziale contenuti entro il limite del 20% di quello esistente e con un massimo, comunque non superabile, di 3 mc/mq, soggetti a concessione singola

Gli interventi di cui al precedente comma devono avvenire nel rispetto degli indici seguenti:

- indice di fabbricabilità $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$
- altezza massima Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, tra due edifici contigui non è consentito superare l'altezza del più alto.
- superficie coperta $G = 50\%$
- distanza dai confini $Dim = 0-3 \text{ mt.}$
- area a parcheggio privato $Apr = 1 \text{ mq./40mc.}$ in caso di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di mantenere gli attuali allineamenti lungo le strade.

In dette aree sono consentite variazioni di destinazione d'uso da magazzino, fienile, stalle e laboratori a residenze; sono escluse le trasformazioni di detti locali in stalle o depositi di materiali infiammabili o nocivi.

Quanto sopra sarà attuato con la prescrizione del rispetto degli allineamenti consolidati. Gli interventi sugli edifici prospicienti le Vie Marconi e Martiri della Libertà e le piazze Roma e San Pietro, dovranno inoltre garantire la salvaguardia delle tipologie esistenti.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

ZONE ZC

Dette aree sono essenzialmente destinate a fabbricati residenziali mono-bifamiliari o piccoli condomini in lotti interclusi in zone parzialmente edificate da analoghe destinazioni; esistono inoltre su tali zone piccoli laboratori artigianali, negozi e servizi di distribuzione a carattere, ristorante ed alberghi, in relazione in quanto detto sono ammesse le seguenti edificazioni:

- le residenze ed i relativi accessori;
- laboratori artigianali di servizio locale, comunque dediti a lavorazioni non nocive, inquinanti e rumorose e con non più di 5 addetti oltre il nucleo familiare del conduttore;

- negozi e strutture commerciali distributive;
- bar, alberghi e ristoranti;
- giardini vivai e serre.

All'interno delle aree compromesse di completamento sono ammesse edificazioni nel rispetto degli indici seguenti:

- indice di fabbricabilità $I_f = 1 \text{ mc./mq.}$
- altezza massima $H = 7,50 \text{ mt.}$
- superficie coperta $G=40\%$
- distanza dai confini $Dim=5,00 \text{ mt.}$
- area a parcheggio privato $Apr= 1 \text{ mq./20mc}$
- distanza tra fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00.

In dette zone sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto (nuova costruzione) secondo quanto disposto dall'art. 31 Legge 5/08/1978 n° 457 a art. 13 L.R. 5/12/1977 n° 56 successive integrazioni e modifiche.

In dette zone sono da escludere dal computo dei volumi autorimesse private qualora siano seminterrate con una quota media di copertura dal piano di campagna non superiore a mt. 1,50 e con altezza non superiore a mt. 2,50.

I fabbricati di altezza non superiori a mt. 2,50 possono essere edificati a confine, suddetti fabbricati se prospettanti su aree pubbliche o di uso pubblico saranno edificabili secondo le disposizioni di legge.

Per fabbricati di altezza superiore a mt. 2,70 è prescritta la distanza minima di mt. 10 tra le pareti finestrate dell'edificio antistante.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

Per l'area ZC2 è fatto obbligo di prevedere una dotazione di aree per servizi lungo la strada provinciale Brusasco-Crescentino dimensionate secondo il seguente parametro:

- Area per servizi = 1 mq/ 16 mc.

Art. 15 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI ESPANSIONE

ZONE ZE

Dette zone comprendono aree totalmente non edificate, ma facilmente inseribili nel contesto urbanizzato con allacciamenti primari alle reti preesistenti.

Tali zone di espansione (ZE) sono destinate dal P.R.G.I. ad insediamenti residenziali mediante Piani Esecutivi Convenzionati (PEC) di iniziativa privata e pubblica (PEEP), la cui formazione deve avvenire secondo le modalità seguenti:

- i proprietari singoli o riuniti in consorzio presentano al Sindaco il progetto di PEC con l'impegno di attuarlo anche per parti, nel rispetto di quanto fissato da eventuali programmi di attuazione.

Il progetto di PEC deve contenere i seguenti elaborati:

- a) planimetria delle previsioni del P.R.G.I. relative alle aree interessate e zone limitrofe;
- b) planimetria catastale aggiornata con i relativi elenchi e computi delle superfici catastali della proprietà interessata al piano;
- c) planimetria del PEC su mappe catastali aggiornate e dotate delle principali quote altimetriche;
- d) planovolumetrico degli interventi previsti con indicazione dei principali profili e sezione delle tipologie edilizie con i relativi computi in rapporto alle previsioni di P.R.G.C.;
- e) planimetrie catastali in cui sono indicate le aree di dismissione per urbanizzazione primaria e ove prevista secondaria;
- f) planimetria in scala non inferiore a 1/500 delle opere di urbanizzazione primarie che si intende realizzare con allacciamenti o previsioni di allacciamento alle infrastrutture esistenti o di progetto;
- g) bozza di convenzione da stipulare con il comune ai sensi dell'art. 15 L.R. 5.12.1977 n° 56 successive modificazioni ed integrazioni.

Le modalità ed i termini di approvazione del PEC sono fissati dall'art. 43 L.R. 5/12/1977 n° 56.

All'interno di dette aree per la formazione del PEC sono ammessi esclusivamente volumi residenziali, sono da escludere dal computo dei volumi le autorimesse private qualora siano seminterrate, con una quota media dal piano di copertura al piano di campagna non superiore a mt. 1,50 e con un'altezza non superiore a mt. 2,50.

Tali fabbricati con altezza utile non superiore a mt. 2,50 possono essere edificati a confine e qualora prospettanti su aree di interesse pubblico edificati secondo le indicazioni di legge.

L'edificazione delle zone ZE e PEEP avviene nel rispetto degli indici seguenti:

- indice di fabbricabilità per le zone ZE $I_f = 1 \text{ mc./mq.}$
- indice di fabbricabilità per le zone a PEEP $I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$
- altezza massima $H = 12,00 \text{ mt.}$
- superficie coperta
Zone ZE $G = 20\%$
Zone PEEP $G = 30\%$
- distanza dai confini $\text{Dim} = 1/2$ dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 5,00
- distanza tra fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00.

Le opere di urbanizzazione primarie necessarie alla formazione del PEC sono:

a) rete viaria consistenti in strade di percorrenza veicolare, che debbono avere una sezione utile non inferiore a mt. 9,00 debitamente pavimentate o bitumate con marciapiedi laterali con larghezza non inferiore a mt. 1,50.

Le strade con un estremo a fondo cieco devono terminare con uno spazio di manovra tali da potervi iscrivere un cerchio di diametro non inferiore a mt. 15,00.

Nelle strade devono essere previste caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e di pozzetti di ispezione e dovranno essere forniti di segnalazioni orizzontali e verticali.

b) Reti fognanti, consistenti in reti d'acqua bianche e reti acque nere che dovranno essere separate, realizzate secondo quanto previsto dalla corrente tecnica specifica.

c) Reti di distribuzione idrica.

d) Reti di distribuzione elettrica, consistenti in linee sotterranee, eventuali opere specifiche dovranno integrarsi nella formazione del piano.

e) Reti di illuminazione di spazi pubblici, consistenti in linee sotterranee, con punti di illuminazione adeguati all'area e viabilità, realizzati con tecniche correnti.

Nella formazione del PEC devono essere previste le opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto disposto dall'art. 21 L.R. 5/12/1977 n° 56 successive modificazioni ed integrazioni, così distinte:

a) 5 mq./abit. di area per istruzione (asilo nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo);

b) 5 mq./abit. di area per attrezzature di interesse comunale (attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative);

c) 12,50 mq./abit. di area per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

d) 2,50 mq./abit. di aree per parcheggi pubblici.

Le aree a parcheggio pubblico provenienti dalla dismissione o per l'urbanizzazione secondaria devono essere attrezzate con opere di arredo urbano.

Inoltre devono essere previsti un mq./10 mc. di area a parcheggio privato nella formazione dei PEC, all'interno del piano stesso.

Nelle aree con PEC possono essere erette recinzioni tra singole proprietà e tra privati e spazi pubblici, con altezza non superiore a mt. 2,00 di cui mt. 0,80 dal filo stradale o dal piano marciapiede in massello di calcestruzzo e la restante parte a giorno.

In corrispondenza di mura di spazi pubblici, le recinzioni devono presentare un triangolo di visibilità con lati non inferiori a mt. 2,00 a partire dall'intersezione degli allineamenti delle recinzioni stesse.

Possono essere sviluppati progetti di Piani esecutivi da parte della Pubblica Amministrazione.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

L'attuazione del PEC all'interno dell'azonamento ZE₂ necessita una superficie di intervento minima pari a 5.000 mq. Al fine di ottimizzare l'attuazione organica dell'area ZE₂, ed evitare uno sviluppo edilizio frammentato, la presentazione dei P.E.C. potrà avvenire partendo dalle aree più prossime alla S2 e procedendo gradualmente verso Via delle Mollie. Ogni P.E.C. dovrà inoltre presentare caratteri di funzionalità relativi all'intero contesto di espansione, al fine di garantire un adeguato livello di qualità urbanistica.

Art. 16 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE INDUSTRIALI

Tali zone sono riservate a edifici ed attrezzature per l'attività industriale, comprendenti le seguenti classificazioni:

- ZI : zone di riordino industriale
- ZAC: zone artigianale commerciale
- I: zona di nuovo impianto industriale
- IA: zona di nuovo impianto industriale e artigianale
- IAE: zona impianto artigianale esistente

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

ZONE ZAC

In queste zone sono consentiti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) completamento a nuovo impianto.

Sono ammesse le costruzioni a carattere artigianale e commerciale con possibilità di una abitazione per il proprietario o conduttore con superficie massima di 150 mq. nel rispetto degli indici seguenti:

superficie coperta per costruzioni artigianali	G = 50% della superficie fondiaria
superficie coperta per costruzioni commerciali	G = 30% della superficie fondiaria
altezza massima per costruzioni commerciali	H = 7,50 mt.
area a parcheggio privato per costruzioni artigianali	Ap = 1 mq./25 mq. coperti

area a parcheggio privato per costruzioni commerciali	Ap = 1 mq./15 mq. coperti
distanza dai confini	mt. 5,00
confrontanza tra fabbricati	mt. 10,00

Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità se non per l'uso commerciale od artigianale dei fabbricati, capannoni, magazzini, ecc. costruiti in tali zone.

Per gli edifici esistenti in tali zone con destinazione impropria è consentita la ristrutturazione del volume esistente con possibilità di ampliamento del 20% del volume residenziale esistente.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

ZONE ZI

In queste zone sono consentiti interventi atti a migliorare la funzionalità degli impianti esistenti ed il miglioramento dell'area del complesso, sono di conseguenza ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia ed ammodernamento degli edifici soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario con possibilità di inserimento di servizi, atti sia a migliorare l'ambiente di lavoro (locali mensa, uffici, laboratori per studi e ricerche, rinnovo di impianti), per suddette ristrutturazioni viene concessa la possibilità "una tantum" di ampliare la superficie produttiva del 50% nel rispetto delle norme di tabella.

Sono consentiti ampliamenti e costruzioni di silos, rimesse, tettoie per ricovero automezzi, magazzini purchè nel rispetto degli indici prestabiliti.

Per le abitazioni unifamiliari già comprese entro il perimetro dell'area sono consentiti gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, con la possibilità in caso di ristrutturazione edilizia di un aumento "una tantum" del 20% del volume residenziale.

In tali zone non sono ammesse abitazioni, salvo quelle del dirigente, del personale di custodia e per quei dipendenti che per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in zona. Complessivamente le unità abitative non potranno essere di numero maggiore di due e la loro superficie complessiva dovrà risultare inferiore a 250 mq. con il massimo di 150 mq. per unità abitativa.

E' consentita la costruzione di uffici, magazzini inerenti il processo produttivo, laboratori per ricerche, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di interesse pubblico.

L'edificabilità nelle zone ZI deve avvenire col rispetto dei limiti seguenti (vedi tabella allegata alle tavole di azionamento):

- superficie coperta: Zi.....G = 45%

- distanza dai confini: Zi.....Dim = 7,50 mt.

I fabbricati con altezza non superiore a mt. 2,50 possono essere edificati a confine, qualora non siano prospettanti su spazi pubblici.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

ZONE IA

Nelle zone di nuovo impianto industriale o artigianale (IA) l'edificazione può avvenire solo per approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), ai sensi dell'art. 26 L.R. 5/12/1977 n° 56 successive modificazioni ed integrazioni, attuato su una superficie minima di intervento pari a 5.000 mq.

Per la zona "IA2" l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato dovrà essere esteso all'intera area.

L'insediamento delle industrie dovrà essere comunque subordinato al rispetto della normativa vigente sull'inquinamento.

In dette zone non sono ammesse abitazioni salvo quella della proprietà o del dirigente, del personale di custodia e per quei dipendenti che per documentate ragioni tecniche debbano risiedere in zona. Per tali abitazioni si richiamano i limiti fissati per le zone ZI.

E' inoltre consentita la costruzione di magazzini, uffici inerenti al processo produttivo, laboratori per studi e ricerche, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di interesse pubblico.

All'interno di tali zone da destinare a parcheggio privato 1 mq./50 mc. ed a verde pubblico e servizi il 20% della superficie territoriale.

L'edificabilità avviene nel rispetto dei seguenti indici:

- superficie coperta G = 30% della superficie fondiaria

- superficie coperta zona IA2 G= 50% della superficie fondiaria.

- distanza dai confini Dim = 7,50 mt.

All'interno del PEC possono essere eretti recinzioni di qualsiasi tipo e natura, tra le singole proprietà con un'altezza non superiore a mt. 3,00, in corrispondenza di incroci o di spazi pubblici devono formare un triangolo di visibilità con profondità non inferiore a mt. 3,00 dall'intersezione degli allineamenti delle stesse.

I fabbricati con altezza inferiore a mt. 2,50 possono essere edificati a confine, qualora non siano prospettanti su spazi pubblici.

Si preveda inoltre di dotare l'area IA2 di una fascia di rispetto a verde con profondità pari a mt.3.00 lungo la Strada provinciale Brusasco-Crescentino e lungo la strada comunale di Rivanova. In tale fascia saranno inserite opportune piantumazione con funzione di schermatura visiva ed acustica.

Opere di mitigazione per la zona IA2: lungo il perimetro dell'appezzamento (in particolare lungo il lato ovest) sono già presenti fasce alberate, che potranno essere mantenute ed eventualmente migliorate con eliminazione di specie banali o infestanti e integrazione con alberi e arbusti autoctoni; lungo le rimanenti porzioni del perimetro, in accordo con le norme tecniche del PRGC vigente, verrà realizzata una barriera arboreo-arbustiva con funzione di mascheramento visivo; la cortina in gran parte lineare, in corrispondenza del margine nord (verso il limite dell'area a Parco) si allargherà a formare un piccolo boschetto. Verranno impiegate alcune tra le specie tipiche del bosco planiziale ritrovate in zona tra cui: Quercus robur, Acer campestre, Carpinus betulus, Ulmus minor, tra gli alberi, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, tra gli arbusti. Il rapporto tra alberi e arbusti sarà pari a 1:5; verranno impiegati alberi in zolla con circonferenza del tronco pari a 10-12 cm e altezza minima di 2-2,5 m e arbusti in contenitore di altezza minima pari a 1-1,2 m: tali specifiche assicureranno un effetto mitigante già nell'anno successivo alla messa a dimora;

Opere di compensazione degli impatti residui per la zona IA2: il soggetto attuatore del P.E.C. dovrà effettuare un intervento di miglioramento forestale del corridoio ecologico in prossimità dell'impianto. Tale intervento sarà finalizzato all'eliminazione mediante abbattimento e decespugliamento meccanico delle specie esotiche, degli esemplari morti in piedi, inclinati o malati, alla riduzione della copertura di robinia mediante diradamento e rilascio di 1-2 polloni per ogni ceppaia, scelti tra quelli meglio conformati, all'introduzione in corrispondenza delle aree diradate di alberi e arbusti tipici degli ambienti meso igrofilo (Alnus glutinosa, Salix alba, Salix capraea, Viburnum opulus, ecc.), favorendo la formazione di una cenosi maggiormente ricca e diversificata. L'intervento, approvato ed autorizzato dagli enti competenti, dovrà essere realizzato da maestranze qualificate sotto la Direzione di un professionista agronomo/forestale che vigilerà sulle modalità esecutive ed in particolare sull'intensità del diradamento, che dovrà necessariamente essere lieve per evitare l'ingresso di specie infestanti (es. rovi) conseguente il maggiore illuminamento. L'intervento in questione interesserà entrambe le sponde dei 2 rii (R. della Valle e R. Guarlasco nel tratto compreso tra la SP 107 ed il confine del Parco del Po per uno sviluppo complessivo di circa 1600 m (400 m di sviluppo lineare per 2 rii per 2 sponde) e un'estensione trasversale media di 3 m..

ZONA IAE

Nella zona artigianale esistente IAE è presente un'attività di autotrasporto di modesta dimensione alla quale è ammesso il proseguimento dell'attività in atto.

In relazione all'attività svolta, alla localizzazione l'area "IAE" è considerata "congelata" pur essendo tollerato il proseguimento dell'attività in atto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, non sono consentiti ampliamenti.

Nel caso di cessazione dell'attività artigianale insediata l'area tornerà automaticamente alla destinazione agricola.

Per le prescrizioni dovute alla Classe di pericolosità geomorfologica si rimanda alle osservazioni facenti seguito all'art.17 delle presenti N.T.A.

Art. 17 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE

Queste formano la quasi totalità del territorio del P.R.G.I. ad eccezione delle aree già urbanizzate e di alcune frange marginali del fiume Po.

Il P.R.G.I. destina dette aree alla prosecuzione di attività agricole o legate ad esse.

In tal senso sono ammesse solo destinazioni d'uso strettamente inerenti all'attività dell'azienda agricola o zootecnica, quali magazzini, silos, serre, tettoie, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli con dimensionamento proporzionale all'esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, stalle ed impianti di allevamento zootecnico in genere, le infrastrutture necessarie alla conduzione di fondi (strade, sovrappassi, canalizzazioni, intubamenti, ponti, pozzi artesiani, bacini di raccolta delle acque meteoriche, recinzioni, arginature, ecc.), le abitazioni rurali per i soggetti individuali dal 3° c. dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

All'interno delle zone agricole sono possibili gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) completamento
- f) nuovo impianto

secondo le indicazioni di cui all'art. 13 L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.) e dell'art. 31 Legge 5/8/78 n° 457.

Gli interventi inerenti all'abitazione del conduttore o degli addetti alle aziende agricole di cui al precedente comma, debbono essere eseguiti nel rispetto degli indici di zona.

Gli indici di zona per l'edificazione del volume a carattere residenziale per il conduttore del fondo o degli addetti sono i seguenti secondo quanto disposto all'art. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56 successive modificazioni ed integrazioni:

- a) terreni a culture orticoleo floricole specializzate (0,05 mc./mq.)
- b) terreni a culture legnose specializzate (0,03 mc./mq.)
- c) terreni a cultura seminatrice o prati permanenti (0,02 mc./mq.)
- d) terreni a cultura legnosa bosco ceduo o di alto fusto (0,01 mc./mq.)

e) terreni a pascolo e prato-pascolo (0,001 mc./mq.)

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente, che non potrà comunque superare i 1.500 mc., è computato sull'area di proprietà secondo il prospetto citato con i relativi certificati catastali comprendenti le culture esistenti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo del volume sono da escludersi tutte le attrezzature ed infrastrutture necessarie alla conduzione dell'azienda agricola stessa ed alle trasformazioni e lavorazioni dei suoi prodotti.

Comunque sul lotto, oggetto di edificazione, le costruzioni ad uso residenziale o destinate ad attrezzature ed infrastrutture non potranno superare il rapporto di copertura di 1/3 e dovranno distare dai confini di proprietà almeno mt. 5,00.

E' ammesso l'utilizzo di tutti i terreni di proprietà previa trascrizione su pubblici registri immobiliari per il vincolo dei terreni computati per il calcolo del volume edificabile.

E' inoltre ammesso l'accorpamento di terreni di proprietà in comuni limitrofi.

Le strutture ed infrastrutture agricole (stalle, porcili, allevamento intensivo di pollame o qualsiasi altro allevamento intensivo) e relativi scarichi e depositi di feci o urine debbono essere localizzate a distanza non inferiore a mt. 250 dal più vicino limite di zona territoriale a destinazione diversa da quella agricola.

La concessione è ottenibile solo previa relazione impegnativa del richiedente circa le modalità di smaltimento dei rifiuti sul terreno comunale a distanza non inferiore ai 250 mt. dal più vicino confine di zona a destinazione non agricola.

Per distanze inferiori i rifiuti solidi e liquidi debbono essere contenuti in pozzi o concimaie completamente interrati e sigillati, è concessa una franchigia di due ore.

Non è ammessa in alcun modo l'immissione in falda o in corsi d'acqua superficiale anche perenni dei liquami di rifiuti, che devono essere raccolti in pozzi a tenuta stagna. I rifiuti devono essere tenuti in concimaie a cielo aperto, qualora queste siano a distanza superiore a 250 mt. dai limiti di zona, debbono inoltre impedire ogni tipo di infiltrazione nel terreno circostante.

Gli interventi di qualsiasi tipo e natura comportanti modificazioni permanenti del suolo o la creazione di nuove opere (strade, ponti, intubamenti, ecc.) sono soggetti a concessione edilizia secondo la normale procedura.

Gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli sono ammessi gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, di cui all'art. 31 Legge 5/08/1978 n° 457, al punto "d" dell'art. 31 L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.) è ammesso un aumento di volume esistente del 20%. Per essi è prevista l'edificazione di rimesse e garage ad uso esclusivo e pertinenziale secondo quanto disposto dalla Legge 24 marzo, n°122 (Legge Tognoli)

Per tutto quanto non riportato nel presente articolo si richiamano i disposti fissati dall'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

I locali non residenziali, chiusi su tre lati, possono essere trasformati in residenziali, sino alla concorrenza del 50% della superficie utile residenziale esistente, escludendo dal computo di tali superfici i vani scala ed i ripostigli.

OSSERVAZIONI

Alcune zone agricole cadono all'interno delle aree individuate dalle N.T.A. del P.T.O. come:

146A2;

145A2;

141A2;

149N2;

150N2;

152N1.

Di seguito si richiamano le definizioni individuate all'art.2.3 delle N.T.A. del P.T.O.

- Zone N: zone di prevalente interesse naturalistico, suddivise in (per la parte competente al Comune di Brusasco):
 - N1: zone di primario interesse naturalistico, a basso livello di antropizzazione, con elevata incidenza di elementi naturali e specifiche emergenze naturalistiche, suscettibili di consolidare, con la progressiva contrazione delle aree di coltivazione intensiva a favore dell'arboricoltura e dei rimboschimenti, il valore naturalistico;
 - N2 : zone di integrazione fra aree naturali ed agrarie con elementi naturali sufficientemente estesi che consentono la permanenza di biocenosi diversificate, suscettibili di sviluppare, con la riduzione delle coltivazioni intensive e la riqualificazione degli elementi naturali, il valore naturalistico.
- Zone A: zone di prevalente interesse agricolo suddivise in (per la parte competente al Comune di Brusasco):
 - A2: zone con parziali limitazioni all'uso agricolo, dovute alle caratteristiche dei suoli o alla pressione urbana o all'inondabilità , con una certa quota di colture non intensive o non integrate coi centri aziendali, suscettibili di evolvere verso agro-ecosistemi più complessi, e di ridurre le interferenze negative sull'ecosistema fluviale.

Per le metodologie e le modalità di intervento sulle zone A ed N si rimanda agli artt. 2.4, 2.5 e 2.8 delle N.T.A. del P.T.O.

All'interno dell'area di influenza del P.S.F.F. sono comprese alcune zone agricole per le quali si richiamano le definizioni presenti in art.5 N.T.A. del P.S.F.F. In particolare:

- Per le zone agricole comprese nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della strada, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Per le stesse zone sono consentiti:

- a) i cambi colturali;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

Le prescrizioni espresse comprendono quanto indicato al comma 4 dell'art.6 delle N.T.A. del P.S.F.F.

- Per le aree comprese dal P.S.F.F. all'interno della fascia di esondazione classificata come fascia B vengono richiamate le prescrizioni espresse dall'art. 7 delle N.T.A. del P.S.F.F. In particolare:
 - Nella Fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto ancorchè provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
 - Sono per contro consentiti nelle medesime zone :
 - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi.

Le prescrizioni espresse per le aree comprese all'interno della fascia B comprendono quanto indicato al comma 4 dell'art.7 delle N.T.A. del P.S.F.F.

Per le aree comprese dal P.S.F.F. all'interno della fascia di esondazione classificata come fascia C vengono richiamate le prescrizioni espresse dall'art. 8 delle N.T.A. del P.S.F.F. In particolare, fatte salve le disposizioni contenute in L.24.2.1992 n°225 e in L.8.6.1990 n°142, sulla base degli indirizzi emanati dalla Regione ai sensi dell'art.4 comma 3 delle N.T.A. del P.S.F.F., saranno applicati gli articoli di norma relativi alla fascia B come indicato dall'art.8 comma 5 delle N.T.A. del P.S.F.F.

- Per quanto indicato in art.13 delle N.T.A. del P.S.F.F. nelle Fasce A e B e in particolare nella porzione non attiva dell'alveo inciso vengono favoriti gli interventi finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, anche attraverso l'acquisizione di aree da destinare al demanio, il mancato rinnovo delle concessioni in atto non compatibili con le finalità del Piano, la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea, attraverso le modalità di cui all'art. 13 commi 3,4, 5, 6.
- Per quanto disposto in art. 15 delle N.T.A. del P.S.F.F., all'interno della fascia A e B è consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso e secondo le indicazioni contenute in art. 15 delle N.T.A. del P.S.F.F. ai commi 1, 2, 3
- I territori delle Fasce A e B individuati dai P.S.F.F., per quanto prescritto in art.16 delle N.T.A. delle P.S.F.F., sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
 - a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, comma 2 lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
 - alle aree esterne ai centri edificati, di cui ai commi precedenti, si applicano le norme delle Fasce A e B, come nel seguito specificato;
 - per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento

dell'approvazione del P.S.F.F. siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia.

Nei territori della Fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lettere a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nei territori della Fascia B, sono esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

b) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e per interventi già realizzati si rimanda all'art.16 commi 5, 6, 7.

- Per le zone inserite all'interno della Classe I di pericolosità geomorfologica, per le quali non sussiste limitazione alle scelte urbanistiche valgono i seguenti interventi prescrittivi:
 - interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore;
 - raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto del reticolo di drenaggio superficiale esistente (rii minori e fossi irrigui e scolatori).
- Per le zone inserite all'interno della Classe II di pericolosità geomorfologica, per le quali l'utilizzazione urbanistica si riduce a Interventi ammissibili solamente a seguito dell'adozione di specifici accorgimenti tecnici nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo, valgono i seguenti interventi prescrittivi:
 - interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore;

- raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto del reticolo di drenaggio superficiale esistente;
 - realizzazione di locali interrati consentita solo a seguito di puntuali accertamenti del livello di massima escursione della falda idrica. Le fondazioni dovranno essere adeguate alla presenza della falda idrica e delle sue possibili oscillazioni. In ogni caso non sono ammessi locali interrati al di sotto di un adeguato franco dal livello accertato;
 - nell'ambito del singolo lotto si dovrà privilegiare per l'edificazione la porzione a minor acclività generalmente prossima alla linea di dorsale. Le superfici ad acclività crescente che si raccordano al versante sottostante dovranno essere utilizzate preferibilmente come aree a verde;
 - esecuzione di specifiche indagini geognostiche (ad esempio: pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, sondaggi), finalizzate in particolare alla verifica delle condizioni di stabilità dell'insieme opera-pendio e alla corretta progettazione delle opere di fondazione;
 - monitoraggio dei settori di versante prossimi ai centri abitati, finalizzato all'individuazione dell'eventuale insorgenza di condizioni di potenziale dissesto.
- Per le zone inserite all'interno della Classe IIIa di pericolosità geomorfologica, comprendenti porzioni di territorio inidonee all'utilizzazione urbanistica, valgono i seguenti interventi prescrittivi (esclusi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento per i quali vale quanto chiarito per le zone in Classe I) :
 - Nel caso di ristrutturazioni edilizie o nuovi interventi costruttivi isolati dovrà essere effettuato uno studio preliminare di compatibilità geologico-geomorfologica, volto ad accertare che l'area individuata non sia soggetta o potenzialmente soggetta:
 - a fenomeni di soliflusso o di instabilità del versante
 - ad instabilità dell'insieme opera - terreno di fondazione
 - a fenomeni connessi alla dinamica fluviale e torrentizia (allagamento, arretramento delle sponde per erosione, ecc.).
 - Per le zone inserite all'interno della Classe IIIb di pericolosità geomorfologica, per le quali una ulteriore utilizzazione urbanistica è subordinata all'adozione di interventi di riassetto

territoriale, volti alla eliminazione o minimizzazione delle condizioni di rischio, valgono i seguenti interventi prescrittivi:

- interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore;
- raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto delle linee di impluvio esistenti;
- messa in atto di sistemi di monitoraggio territoriale finalizzati all'individuazione dell'eventuale insorgenza di condizioni di potenziale dissesto;
- il rilascio delle autorizzazioni per gli interventi ammessi dopo la messa in sicurezza è vincolato alla stesura di un apposito "cronoprogramma" degli interventi stessi e delle opere di controllo e manutenzione nel tempo.

Gli interventi di riassetto territoriale volti alla eliminazione o minimizzazione delle condizioni di rischio dovranno consistere in:

- sistemazioni idrauliche (adeguamento delle sezioni d'alveo, opere di protezione spondale, ecc.).
- sistemazioni di versante (drenaggi superficiali o profondi, regolarizzazione, opere di sostegno, ecc.).
- monitoraggio finalizzato alla verifica del persistere delle condizioni di efficienza delle opere di sistemazione realizzate.

La realizzazione di nuovi edifici situati in territorio collinare è ammessa solo laddove possa essere dimostrato che l'area non è potenzialmente coinvolgibile dai dissesti segnalati o da dissesti analoghi a quelli che hanno determinato l'inserimento di porzioni del territorio in classe IIIa.

In territorio collinare deve essere limitata la costruzione di muri di sostegno che non abbiano funzione di garantire la stabilità degli edifici.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe I e II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perifluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore, ivi compreso tutti i rii non classificati e/o aventi sedime non demaniale, dovrà essere suffragato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988, anche da uno specifico

studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i ove non espressamente riconducibile, per il Rio Trincavenna, alle verifiche delle tratte d'alveo e delle sezioni di deflusso contenute nello studio preso a riferimento, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a secondo dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIb per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del Regio Decreto 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II, delle NdA del PAI.

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18bis, 23, 50 e 51 delle NdA del PAI.

Art. 17 bis – ZONA VP1 - VERDE PRIVATO

La zona a verde privato tutela situazioni nelle quali l'assetto vegetativo esistente riveste particolare significato ambientale.

Su tale zona è vietata qualsiasi trasformazione edilizia o urbanistica mentre è consentito il proseguimento delle attività agricole, le operazioni di manutenzioni delle aree, la realizzazione di interventi migliorativi e l'allestimento a verde semprechè non modifichino lo stato superficiale dei luoghi.

I soggetti di cui al comma 3 dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56 s.m. e i. possono utilizzare i terreni di proprietà in zona VP1 per il vincolo, ai sensi della lettera c) comma 7 e comma 17 dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56 s.m. e i., ai fini di interventi edificatori da realizzare su aree agricole proprie.

Art. 18 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Dette aree di rispetto cimiteriale sono delimitate in P.R.G.I. ai sensi dell'art. 338 T.U. delle leggi sanitarie del 27/7/1934 n° 1265 successive modifiche ed integrazioni, comprese le L.R. 6/12/84 n° 61 - n° 62.

In suddette zone non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti.

Sono consentite in suddette fasce la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltre la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzatura o colture arboree industriali.

Il P.R.G.C. ha previsto la parziale riduzione della zona di rispetto della profondità di 150 mt., in tutti i casi, in cui, l'assetto degli abitati o degli edifici esistenti, oltrechè la situazione orografica, lo richiedevano.

Art. 19 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (VI)

In dette zone a vincolo idrogeologico delimitate dal P.R.G.C. ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13/2/1933 n° 215 e dell'art. 30 L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.), non sono consentiti interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento ivi compresi quelli di cui all'art. 7 R.D. 30/12/1923 n° 3267 è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

Sono vietate in ogni caso costruzioni ed opere di urbanizzazione in:

- a) aree boschive di alto fusto o di rimboschimento, in boschi che assolvano a funzione di salubrità ambientale o difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesti, a pericoli di valanghe, ad alluvioni individuate nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.I. o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.

Art. 20 - FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno degli azzonamenti dei centri abitati non devono essere inferiori a quelle disposte dal D.M. 1/04/1968 n° 1404, che garantisce la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di eventuali ulteriori allacciamenti.

In tali fasce di cui al comma precedente, sono escluse le nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, artigianale e commerciale, sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde ecc..

In tali zone, a titolo precario, è consentita la concessione per la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

Le fasce di rispetto delle ferrovie, risultano essere quelle disposte secondo le disposizioni dell'art. 25 della Legge 20/03/1865 n° 2248, successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. n° 753 del 11/7/1980 che delimita a 30 mt. dal più vicino binario la fascia del rispetto.

In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, salvo che, in deroga al disposto dell'art. 49 del D.P.R. 750 ed ai sensi dell'art. 60, le Ferrovie dello Stato lo consentano.

Qualora edificazioni costruite ricadano nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, sono consentite la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con un aumento del volume non superiore al 20% del volume residenziale preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche, tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare.

Le fasce di rispetto di fiumi, canali, torrenti, all'esterno degli agglomerati residenziali, industriali, artigianali e commerciali, sono quelle disposte secondo l'art. 27 L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.) ai punti b, c, d.

In suddette fasce di cui ai punti a, b, c art.27 L.R. 5/12/1977 n° 56 (s.m.i.) sono esclusi edifici residenziali, artigianali, commerciali, industriali ed agricole, sono ammesse attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua e specchi d'acqua.

I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua, classificabili pubblici ai sensi del testo unico sulle acque dell'11/12/1933 n° 1775, sono soggetti a vincolo paesistico ai sensi del D.M. 21/09/1984.

Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle condotte fognarie sono da ritenersi totalmente inedificabili.

Art. 21 - TUTELA DEL TERRITORIO

Prima del rilascio di ogni concessione o autorizzazione dovranno essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione sulle caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio allegata al piano ed in particolare nella carta del rischio idrogeologico.

Le aree individuate nella suddetta cartografia come "Aree in frana o a ristagni d'acqua in occasione di piene eccezionali e normali" sono da considerarsi inedificabili.

Si richiamano comunque i disposti del D.M. 21 gennaio 1981.

Art. 22 - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE INDIVIDUATE COME ZONE A SERVIZI (S)

Le costruzioni ed infrastrutture edificate e da edificarsi all'interno di tali zone "S" sono soggette a intrinseche normative e a quanto stabilito dal Codice Civile relativamente alla distanze dai confini, fatto salvo quanto disposto da strumenti sovraordinati. Tutti gli interventi interessanti tali zone dovranno essere compatibili con quanto stabilito nella Relazione Geologico-Tecnica della presente Variante al P.R.G.I.

Tali aree sono individuate sulle tavole di progetto con apposita simbologia grafica e con sigle e vengono elencate nella tabella di seguito riportata:

Nome	Situazione attuale	Superficie mq
S1	Area mercatale con mercato coperto, ambulatorio, ufficio postale, peso pubblico, parcheggi	3108
S2	Area attualmente non utilizzata	10483
S3	Edificio scolastico	5905
S4	Municipio, Chiesa Parrocchiale, salone Polivalente, Piazza e parcheggio	5388
S5	Scuola dell'Infanzia privata, Casa di Riposo privata	4677
S7	Area attualmente non utilizzata	5479
S8	Piazza del Ricetto del Luogo	1302
S9	Impianto di depurazione comunale	1889
S10	Campetto da calcio, magazzino cantonieri	4898
S11	Casa cantoniera della Provincia di Torino	2499
S12	Piazzale e parcheggio	2012
S13	Piazza, parcheggio, sede ambulatorio, uffici decentrati del Comune, pista polivalente, casa di riposo privata	6761
S14	Area attualmente non utilizzata	795
S15	Impianto di depurazione comunale	270
S16	Area attualmente non utilizzata	382
S17	Area attualmente non utilizzata	98
S18	Area attualmente non utilizzata	190
<u>S19</u>	<u>Impianto di depurazione comunale in progetto</u>	<u>2748</u>

I dettagli di ciascuna area S si ritrovano all'interno degli allegati tecnici.

INDICE

Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE	pag. 2
Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE	pag. 2
Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE MEDIANTE I PIANI PARTICOLAREGGIATI.	pag. 3
Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. MEDIANTE I PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE.	pag. 3
Art. 5 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE MEDIANTE PIANI DI RECUPERO	pag. 3
Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. MEDIANTE I PIANI CONVENZIONATI ESECUTIVI	pag. 5
Art. 7 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. MEDIANTE I PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE	pag. 5
Art. 8 – TITOLI ABILITATIVI	pag. 6
Art. 9 - SUDDIVISIONE IN ZONE - CARATTERI E VINCOLI DI ZONA	pag. 6
Art. 10 - FASCE E ZONE DI RISPETTO	pag. 7
Art. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI	pag. 8
Art. 12 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI	pag. 14
Art. 13 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO ED AMBIENTALE. (A)	pag. 15
Art. 14 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI, RESIDENZIALI AGRICOLE E DI RECUPERO EDILIZIO	pag. 16
Art. 15 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI ESPANSIONE	pag. 20
Art. 16 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE INDUSTRIALI	pag. 23
Art. 17 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE	pag. 27
Art. 17 bis – ZONE VP1 - VERDE PRIVATO	pag. 37
Art. 18 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	pag. 38
Art. 19 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (VI)	pag. 38
Art. 20 - FASCE DI RISPETTO	pag. 38
Art. 21 - TUTELA DEL TERRITORIO	pag. 39
Art. 22 - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE INDIVIDUATE COME ZONE A SERVIZI (S)	pag. 39