

regione piemonte
comprensorio di saluzzo - savigliano - fossano

città di racconigi

PIANO REGOLATORE

legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56

IL TECNICO COMUNALE
(Sandrone geom. Federico)



CITTA' DI RACCONIGI
PIANO REGOLATORE GENERALE ap-
provato con deliberazione della Giunta
Regionale del Piemonte n. 12 del 28 Ot-
tobre 1980.

norme di attuazione

dott. arch. francesco ognibene

— via montevecchio, 29 - torino

— telefono 541.928

dott. arch. guido ponzo

— c.so san maurizio, 15 - torino

— telefono 871.277

Parte Prima
NORME DI CARATTERE GENERALE

Articolo 1 - ESTENSIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia all'intero territorio del Comune di Racconigi.

Articolo 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.

Il P.R.G. consta dei seguenti documenti:

1. Relazione Illustrativa
2. Allegati tecnici
3. Tavole di Piano: Tav. 1 Planimetria sintetica in scala 1:25.000
Tav. 2 Viabilità e zonizzazione in scala 1:10.000
Tav. 3 a) Sviluppo relativo al territorio
3 b) } urbanizzato ed urbanizzando in
3 c) } scala 1:2.000
3 d) }
Tav. 4 Sviluppo relativo al Centro Storico in scala
1:1000 (lettura delle presenze qualificanti)
Tav. 5 Sviluppo relativo al Centro Storico in scala
1:1000 (ipotesi di tutela)
4. Norme tecniche di Attuazione.

Articolo 3 - AZZONAMENTO

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale è suddiviso in:

TERRITORIO URBANO: formato dall'insieme delle aree edificate con continuità e dai lotti interclusi, comprese le aree libere di frangia.

TERRITORIO AGRICOLO: formato dal territorio produttivo a fini agricoli, dai nuclei rurali, dalle aree destinate ad usi extra agricoli.

Per "nucleo rurale" si intende l'insieme dei fabbricati esistenti sul territorio agricolo, con i relativi lotti di pertinenza come indicato nella Tav. 2 del P.R.G.

Nell'ambito del *territorio urbano* il P.R.G. individua:

- a) le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 27 legge 5.8.1978 n. 457) formato da:
 - Centro Storico
 - Zone di conservazione;
- b) le zone di completamento;
- c) le zone di espansione.

Nell'ambito del *territorio agricolo* il P.R.G. individua:

- A) i nuclei rurali esistenti;
- B) le aree produttive a fini agricoli;
- C) le aree di rispetto ambientale naturale;
- D) le aree destinate ad usi extra agricoli.

Il P.R.G. individua inoltre i beni culturali e ambientali esistenti sul territorio.

Articolo 4 - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

Le prescrizioni di P.R.G. sono sempre ed in ogni caso subordinate ai seguenti vincoli derivanti da leggi o regolamenti in vigore:

- Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1932 N. 3267.
- Vincolo sulla tutela del patrimonio artistico e storico e sulla protezione delle bellezze naturali (Leggi 1.6.1939 N. 1089 e 29.6.1939 N. 1497).
- Vincolo cimiteriale (Testo Unico delle Leggi sanitarie 27.7.1934 N. 1265 e successive modificazioni).
- Vincolo di elettrodo.

- Vincolo di protezione dei nastri stradali (D.M. 1.4.1968 N. 1404).
- Vincolo di rispetto delle ferrovie (L. 20.3.1865 N. 2248 e successive modificazioni).
- Vincolo di protezione delle sponde dei fiumi e dei torrenti e canali non arginati di cui all'art. 29 L.R. 5.12.1977 N. 56.
- Vincolo sui beni culturali-ambientali di cui all'art. 24 L.R. 5.12.1977 N. 56.

Articolo 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.).
- Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E.).
- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).
- Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P.E.C.).
- Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.).
- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.).
- Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.).

Articolo 6 - PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

I P.d.R. di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 N. 457, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

I Piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune, nei casi previsti dal citato art. 28 della legge 5.8.1978 N. 457.

I Piani di recupero devono contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l'indicazione degli interventi di recupero proposti.

Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture

- 4) la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaboratori del Piano di recupero sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. n. 56/1977 cui va aggiunto lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/1977, nel caso di P.d.R. di iniziativa privata.

I Piani di recupero, adottati dal C.C. sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto dell'Albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.

I P.d.R. sono approvati con la deliberazione C.C. con la quale vengono decise le osservazioni ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10.2.1953 n. 62.

Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati (P.P.E. e P.E.C.).

Articolo 7 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.E.)

I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.P.E. deve contenere:

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

Gli elaborati del P.P.E. sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. 56/77. Il P.P.E. adottato con deliberazione del C.C. è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'Albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i 30 giorni successivi, osservazione nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce, apportando eventuali modifiche al piano. Il P.P.E.

inoltrato per parere al Comitato Comprensoriale viene da questo inviato alla Regione entro i 30 giorni.

Il P.P.E. è approvato con deliberazione della Giunta Regionale entro 90 giorni dalla data di ricevimento, sentito il parere del Comitato Urbanistico Regionale.

L'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel P.P.E.

L'azione di aggregazione delle proprietà interessate dal P.P.E. è svolta dal comune mediante richiesta di adesione volontaria delle proprietà stesse all'attuazione del Piano Particolareggiato.

Il P.P.E. può prevedere la formazione di comparti edificatori secondo le norme e con la procedura di cui all'art. 23 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 8 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

I P.E.E.P. sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni.

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

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

venti previsti con l'indicazione delle relative priorità;

- g) le norme tecniche di attuazione del Piano;
- h) il preventivo sommario della spesa occorrente per l'attuazione del Piano.

Gli elaborati del P.E.E.P. sono quelli richiesti per il P.P.E. ed elencati allo art. 39 della L.R. n. 56/77.

La procedura di adozione, pubblicazione ed approvazione è quella stabilita per il P.P.E.

L'approvazione del P.E.E.P. equivale anche a dichiarazione di indifferibilità, ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti. Le indicazioni nel Piano delle aree occorrenti per la costruzione di edifici scolastici sostituisce a tutti gli effetti, la dichiarazione di idoneità prevista dall'art. 8 della Legge 9.8.1954 n. 645.

I P.E.E.P. possono essere formati in tutte le zone residenziali previste dal P.R.G. ed anche nei nuclei rurali esistenti purché nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuate dal P.R.G. stesso.

Articolo 9 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

I P.E.C. sono piani urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune previo parere favorevole del Comitato Comprensoriale.

I P.E.C. possono essere:

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

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. n. 56/1977 ed è presentato dal Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune. La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dallo art. 5 Legge 28.1.1977 n. 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso

di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario e di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28.1.1977 n. 10 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art. 4 Legge 28.1.1977 n. 10;
- 4) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto accolto viene dal Comune messo a disposizione degli organi di decentramento amministrativo ed inviato al Comitato Comprensoriale affinché esprimano, entro 30 giorni, le proprie osservazioni e proposte.

Il progetto è quindi depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'Albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di Piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della Legge 9.6.1947 n. 530.

Le destinazioni d'uso fissate nel Piano esecutivo approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.

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

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

Il progetto di P.E.C. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica; in difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione. Esperite le procedure di cui al 5° e 6° comma del presente articolo, il P.E.C. viene approvato dal C.C.. Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865. La convenzione dovrà prevedere il rimborso al comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano esecutivo.

I P.E.C. possono essere formati nelle zone definite dal P.R.G. come zone di completamento e di espansione e, come tutti i piani urbanistici esecutivi, devono essere inseriti nei P.P.A.

Articolo 10 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I P.I.P. sono piani urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti. I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, previa autorizzazione della Regione, ed hanno valore di piani particolareggiati ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

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

I P.I.P. devono contenere:

- a) la delimitazione del territorio interessato;
- b) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e seconda-

- ria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
- c) l'organizzazione della viabilità interna ed esterna e dei relativi collegamenti;
 - d) la delimitazione dei lotti da destinare a nuovi fabbricati industriali;
 - e) l'individuazione di eventuali insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare;
 - f) norme tecniche atte a disciplinare gli interventi previsti dal piano;
 - g) i programmi ed i tempi di attuazione;
 - h) le previsioni della spesa occorrente.

Gli elaborati del P.I.P. sono quelli definiti dall'art. 39 della L.R. n. 56/77 e la procedura di formazione ed approvazione è la stessa prevista per i piani particolareggiati (art. 40 L.R. n. 56/1977).

Le aree comprese nel P.I.P. approvato sono espropriate dal Comune secondo la procedura prevista dalla Legge 22.10.1971 n. 865 e cedute, per il 50% in proprietà e per il 50% in diritto di superficie, ad enti pubblici e privati per la realizzazione di impianti produttivi.

Articolo 11 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.)

I P.T. di cui all'art. 47 della L.R. 5.12.1977 n. 56, sono piani urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

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

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

Il P.T. deve contenere:

- a) la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto del P.T.;
- b) i progetti di massima delle varie opere in esso previste;

- c) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con indicazione delle relative priorità;
- d) la previsione della spesa occorrente.

Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C. ed è vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità urgenza ed indifferibilità delle opere.

Articolo 12 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10, è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, redatto dal Comune in attuazione delle previsioni del P.R.G. e tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Il P.P.A. deve essere riferito ad un periodo di tempo non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni.

Nella formazione del P.P.A. dev'essere osservata la proporzione fra aree destinate all'edilizia privata ed aree riservate all'edilizia economica e popolare: queste ultime non potranno essere inferiori al 40% né superiori al 70% di quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo di validità del P.P.A.

La concessione o l'autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco soltanto per le aree incluse nel P.P.A.; al di fuori del P.P.A. possono essere eseguite le opere e gli interventi seguenti:

- a) opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n. 153 (1) Il concessionario deve comunque avere le caratte-

(1) L'imprenditore agricolo a titolo principale è colui che trae non meno di 2/3 del proprio reddito risultante dalla posizione fiscale, dallo svolgimento dell'attività agricola.

- ristiche soggettive stabilite dal predetto articolo della Legge citata;
- b) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e modifiche interne degli edifici esistenti, come definiti al successivo art. 13 punti 1, 2, 3;
 - c) interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti al successivo art. 13 punto 4 quando non siano compresi nei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente e quando non comportino aumento della superficie utile di calpestio (2) né mutamento della destinazione d'uso ed a condizione che il concessionario s'impegni mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
 - d) interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento di edifici unifamigliari in misura non superiore al 20% della loro superficie utile residenziale e sempreché non siano compresi nei Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - e) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
 - f) ampliamento fino al 50% della superficie coperta di edifici destinati ad attività produttive purché non nocive o moleste, che abbiano una superficie utile coperta non superiore a 1.000 mq. ed ampliamenti comunque non superiori a 500 mq. per le attività produttive di maggiori dimensioni.
 - g) variazione della destinazione d'uso di edifici di volume non superiore a 700 mc.; sempre che in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.;
 - h) opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Il P.P.A. deve indicare:

- 1) le aree comprese o da comprendere nel Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 18.4.1962 n. 167;

(2) Per superficie utile si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi.

- 2) le aree da destinare ad impianti produttivi da acquisire ai sensi dello art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 3) le aree, gli edifici e gli immobili in genere da sottoporre a piani esecutivi con indicata la porzione da attuare nel periodo di validità del programma;
- 4) le aree già oggetto di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata, già formati e vigenti ma non ancora del tutto attuati, di cui è prevista la realizzazione nel periodo di validità del programma;
- 5) le eventuali aree con insediamenti produttivi da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 della L.R. n. 56/1977 e le aree destinate ad attrezzature commerciali da attuare nel periodo di validità del programma;
- 6) la eventuale delimitazione dei comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 56/77;
- 7) le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto con singole concessioni;
- 8) le aree destinate alle attrezzature commerciali e gli interventi da attuare sulla rete commerciale esistente;
- 9) le infrastrutture di carattere urbano ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nel periodo di validità del programma;
- 10) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei tessuti urbani esistenti con esclusione di quelli richiamati alle lettere b, c, d, del presente articolo;
- 11) la previsione degli investimenti con il loro riparto fra pubblici e privati;
- 12) i termini entro cui i proprietari o aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio, devono presentare la domanda di concessione o i progetti di piani esecutivi di libera iniziativa.

Gli elaborati del P.P.A. ed il procedimento della sua formazione ed approvazione sono quelli descritti agli artt. 35, 36, 37 della L.R. n. 56/77.

Articolo 13 - CATEGORIA DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni, per gli edifici e le zone aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono previsti i seguenti interventi:

I - *Manutenzione ordinaria* vale a dire gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente:

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 9 lettera c) della Legge 28.1.1977 n. 10, non sono soggetti a concessione, tuttavia è fatto d'obbligo di darne preventiva comunicazione al Comune chiedendo benessere in sede tecnica.

II - *Manutenzione straordinaria* cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- il consolidamento e il risanamento per aree limitate delle strutture verticali esterne ed interne;

- il rifacimento di elementi architettonici esterni (inferriate, ringhiere, cornici, zoccolatura, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.);
- sostituzione parziale delle strutture orizzontali (archivi, volte, solai) e delle coperture purché ciò non comporti variazione delle quote di imposta delle strutture stesse.

Sono esclusi dagli interventi di straordinaria manutenzione in quanto ricadenti in quelli di cui ai successivi punti IV e V, qualsiasi modifica della forma e posizione delle coperture esterne, della posizione, dimensione e pendenza di scale, rampe del tipo e pendenza delle coperture.

All'interno del Centro Storico - ed al di fuori di questo per gli edifici individuati come beni culturali ambientali - gli interventi di manutenzione straordinaria *non comprendono* la sostituzione parziale delle strutture orizzontali e delle coperture anche se non comportano variazioni delle quote di imposta.

III - *Modifiche interne* cioè gli interventi atti a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono necessari a seguito delle installazioni di impianti tecnologici idonei alle esigenze delle abitazioni.

IV - *Restauro e risanamento conservativo* cioè gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

V - *Ristrutturazione edilizia* cioè gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

VI - *Ristrutturazione urbanistica* cioè gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli e i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di:

- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art. 46 L.R. n. 56/77;
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani particolareggiati esecutivi;
- piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori.

VII - *Ammodernamento dei fabbricati rurali* vale a dire tutte quelle operazioni che hanno lo scopo di migliorare le condizioni abitative e di lavoro degli agricoltori.

L'ammodernamento riguarda sia i fabbricati rurali (abitazioni, attrezzature agricole) che le aree inedificate strettamente pertinenti agli stessi.

L'ammodernamento può attuarsi mediante gli interventi di cui alle precedenti categorie I, II, III, ma in particolare potrà avvenire attraverso il restauro e risanamento conservativo (categ. IV) con possibilità di incrementare fino ad un massimo del 20% la superficie coperta come definita al successivo art. 14 punto 3, con possibilità di destinare ad abitazione locali attualmente adibiti ad altro uso o viceversa. L'ammodernamento, inteso anche come bonifica igienica, può comportare anche la sostituzione delle strutture edilizie esistenti (coperture, solai, murature, pavimenti, ecc.), che, all'indagine

dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, risultino precarie dal punto di vista statico e malsane dal punto di vista igienico sostituendole con altre di nuova fattura purché sostanzialmente uguali a quelle precedenti.

Per le aree inedificate si dovrà distinguere la parte del cosiddetto "cortile degli uomini" da quella del "cortile delle bestie". La separazione sarà, ove possibile, netta: sul fronte principale del fabbricato il primo, sul retro il secondo. Ove ciò sia possibile, la diversificazione dovrà avvenire con la messa a dimora di filari di alberi o siepi verdi opportunamente disposti, comunque sempre distinguendo le due parti attraverso il tipo di paviementazione, che nel caso del cortile degli uomini dovrà essere in ciotoli di fiume o lastricatura in pietra, cemento o simili; quella del cortile delle bestie, in macadam, in terra rullata o a prato. Entrambe le situazioni dovranno essere precedute da opportune opere di drenaggio per lo scolo delle acque superficiali cercando di evitare in ogni modo le condizioni favorevoli a ristagni d'acqua.

Le concimaie dovranno essere rese in sede propria ubicate, ove possibile, in prossimità del cortile delle bestie; nei nuclei rurali le concimaie devono essere provviste di apposito coperchio di chiusura. Le concimaie, gli immondezzai ed i locali per il ricovero di animali (stalle, scuderie, porcilaie ecc.) dovranno distare almeno m. 12,50 dai locali di abitazione del proprietario. Tale minimo è elevato a m. 25,00 nei confronti delle abitazioni altrui.

Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione dovranno avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito delle operazioni di ammodernamento, dovranno essere ripristinati gli intonaci sbracciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali dovranno caricare in adeguato pozzetto. Le tettoie aperte adibite a ricovero attrezzi, macchinari ed automezzi, dovranno essere pavimentate almeno in battuto di cemento. Nel condurre le operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, devono essere osservati i minimi di confrontanza stabiliti dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le

zone t.o. di tipo A e deve essere mantenuta l'altezza in atto al momento dell'intervento, con possibilità di modificare la quota di colmo del tetto e conseguentemente la quota di imposta per non variarne la pendenza, fino ad un massimo di cm. 50, onde consentire di adeguare l'altezza interna dei locali alle prescrizioni di legge.

Articolo 14 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Il P.R.G. indica nella cartografia e definisce all'art. 3 delle presenti Norme, la suddivisione del territorio comunale ai fini della disciplina edilizia; per le zone e le aree in cui è suddiviso il territorio stabilisce le seguenti caratteristiche:

1. l'indice di densità territoriale;
2. l'indice di densità fondiaria;
3. il rapporto di copertura;
4. i limiti di altezza;
5. i limiti di confrontanza;
6. gli allineamenti di fabbricazione.

1. *La densità territoriale* è finalizzata al calcolo della capacità insediativa teorica delle zone residenziali. Essa si esprime in metri cubi di costruzione per metro quadrato di superficie territoriale.

Per *superficie territoriale* si intende la superficie lorda della zona o delle porzioni di zona su cui è previsto l'intervento edificatorio, comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti, pubblici e privati esistenti e/o previsti dal P.R.G. ovvero dai piani esecutivi. Essa si applica esclusivamente in presenza di piani urbanistici esecutivi.

2. Per *densità fondiaria* si intende la quantità di edificazione che grava su ogni metro quadrato di superficie del "lotto edificabile" cioè del lotto in proprietà catastalmente definito, al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici esecutivi. La superficie del lotto edificabile dovrà essere interamente e permanen-

te asservita al fabbricato e/o complesso di fabbricati e destinata alla fruibilità degli abitanti dei fabbricati stessi.

La quantità di edificazione, espressa in metri quadrati, è costituita dalla sommatoria delle superfici lorde di pavimento ai diversi piani di calpestio f.t.; dei fabbricati, esclusi sottotetti e fienili, tettoie, portici e pilotis e compresi i bassi fabbricati.

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie degli orizzontamenti ivi inclusi i muri perimetrali; nel calcolo devono essere compresi gli avancorpi (bovindi, verande e simili) ed escluse le logge aperte, i balconi, gli incavi di qualsiasi natura e valore architettonico.

3. *Il rapporto di copertura* è costituito dal rapporto fra la superficie coperta dai fabbricati e l'area del lotto edificabile come definito al precedente punto 2.

La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettano per oltre mt. 1,20 dal piano verticale del prospetto.

4. *Altezza dei fabbricati* - Il P.R.G. fissa per le zone a destinazione residenziale l'altezza massima assoluta che si può raggiungere nell'edificazione.

L'altezza di un fabbricato è rappresentata dalla media delle altezze delle singole fronti, misurate ciascuna sull'asse del prospetto a partire dalla quota media del sedime stradale o, in mancanza di strada dal piano di campagna, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici residenziali, ovvero fino al piano di imposta della copertura per gli edifici a diversa destinazione. Nel Centro Storico e nelle zone di conservazione per le operazioni di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per gli interventi di ristrutturazione e per le nuove costruzioni ammesse, l'altezza massima di ogni

edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico vincolati a norma della Legge 1.6.1939 n. 1089. Per "edifici circostanti" si intendono quelli compresi entro un raggio di mt. 50 dal baricentro della proprietà su cui insiste il fabbricato da ristrutturare o da costruire ex novo.

Nelle zone di completamento, al di fuori dei piani esecutivi, i nuovi fabbricati (nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni) non potranno superare l'altezza massima degli edifici "circostanti" esistenti entro un raggio di mt. 50 dal baricentro della proprietà. In ogni caso la media delle altezze dei prospetti misurati nel modo di cui al 2° comma del presente articolo, non potrà superare l'altezza massima di zona fissata dal P.R.G.

Tra gli edifici esistenti e circostanti compresi entro il predetto raggio di influenza, si considera l'edificio più alto con esclusione di ciminiere, torrette ecc., e comunque di sovrastrutture tecniche.

5. *Distanza fra fabbricati (confrontanza)* Le distanze fra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e cioè:

- nel Centro Storico e nelle zone di conservazione le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti - computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- nelle zone di completamento e di espansione la confrontanza fra le fronti opposte dei fabbricati potrà essere uguale al rapporto 1:1 fra l'altezza e la distanza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a:
 - mt. 10,00 per le zone di completamento;
 - altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10 per le zone di espansione;

Dai suddetti limiti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ivi compresi quelli a fabbricazione isolata fino ad una profondità di mt. 12 ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio. Tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini stabilita dal Regolamento Edilizio vigente.

In presenza di piani esecutivi la confrontanza fra i fabbricati all'interno dei piani stessi (con esclusione dei fabbricati che prospettano direttamente sui confini del piano) può ridursi a 2/3 dell'altezza.

6. *Allineamenti di fabbricazione* - In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi per le costruzioni, le ricostruzioni, le sopraelevazioni, i fili di fabbricazione previsti dal P.R.G. ed indicati nella cartografia di Piano.

In difetto di specifiche indicazioni di P.R.G. e fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare, si applicano le disposizioni del D.M. 1.4.1968 n. 1404 per le aree produttive a fini agricoli e quelle del D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le altre zone. Nelle zone di espansione l'allineamento non potrà mai essere inferiore a metri 10,00 sulle strade principali.

Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un cerchio di mt. 100 di diametro) e prospicienti il medesimo ciglio stradale. In caso di costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici il Comune potrà, anche senza ricorrere alla formazione di piani esecutivi, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a mt. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

Gli eventuali muri o parte di muri esistenti a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che venissero a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico ed edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili; esse devono essere sistemate e mantenute a cura del proprietario, a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli, tali fasce di arretramento possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

E' ammessa, nelle fasce di arretramento, la costruzione di piste pedonali

e ciclabili nonché di impianti di distribuzione del carburante; questi ultimi sono consentiti nelle fasce di arretramento uguali o superiori a mt. 10,00 e sempre a titolo precario.

Nelle fasce di arretramento di larghezza comprese fra mt. 0 e mt. 5 non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre mt. 0,50 dal filo di fabbricazione.

Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.

Le aree di arretramento destinate a verde privato possono essere recinte in via provvisoria secondo le indicazioni che saranno fornite di volta in volta dal Comune.

Parte Seconda
NORME DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 15 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO

- Il P.R.G. individua come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 27 della legge 28.8.1978 n. 457, all'interno del territorio urbano:
- il Centro Storico
 - le zone di conservazione assoggettate a Piano di recupero di conservazione
 - le zone di conservazione assoggettate a Piano di recupero di ristrutturazione

come simboleggiato nelle tavole di sviluppo del P.R.G. alla scala 1:2000.

All'interno di dette zone l'edificazione potrà avvenire:

- a) previa formazione di un unico piano particolareggiato di iniziativa pubblica obbligatoriamente esteso alla zona espressamente indicata nelle Tavole di sviluppo in scala 1:2000 e definita Centro Storico;
- b) previa formazione di piani di recupero di conservazione i cui limiti topografici sono definiti nelle Tavole di sviluppo in scala 1:2000 - nelle zone denominate nelle tavole stesse "zone di conservazione assoggettate a P.d.R." di conservazione;
- c) mediante formazione preventiva dei piani di recupero, per tutte le zone indicate nelle Tavole di sviluppo in scala 1:2000 come "zone di conservazione assoggettate a P.d.R." di ristrutturazione.

Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica obbligatorio per l'intero Centro Storico che sarà promosso dal C.A. entro e non oltre un anno dalla data del decreto di approvazione del P.R.G. avrà come obiettivi:

- 1) l'integrale recupero degli spazi urbani del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde;

2) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura; sono di conseguenza esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

3) la preservazione del tessuto sociale preesistente; a tal fine il P.P.I.P. non prevederà di norma, rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare residenziali, artigianali e di commercio al minuto.

H Fino all'approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, sono consentite unicamente operazioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e modifiche interne come definite all'art. 13 precedente, con l'avvertenza che le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

S I P.d.R. di conservazione all'interno delle zone di conservazione sono finalizzati alla tutela e valorizzazione delle preesistenze storico artistiche e ambientali o significative dal punto di vista culturale. Tanto che in dette zone sono esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

X In assenza di P.d.R. di ~~ristrutturazione~~ ^{conservazione} o nelle more di approvazione degli stessi, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di modifiche interne, di restauro e risanamento conservativo, come definiti al precedente articolo 13.

7 Nelle zone di conservazione assoggettate obbligatoriamente a P.d.R. in assenza di detti piani o nelle more della loro approvazione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di modifiche interne, di restauro e risanamento conservativo, come definiti al precedente articolo 13.

8 Nelle zone di cui al comma precedente la ristrutturazione urbanistica è vie-

tata.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che determinano variazioni della volumetria preesistente, dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici essenziali:

- Densità fondiaria: mq/mq 0,50 per i lotti sui quali il rapporto fra volume preesistente e superficie del lotto è inferiore a mc/mq 1,50; mq/mq 0,75 per i lotti sui quali il predetto rapporto è uguale o superiore a mc/mq 1,50. Nel calcolo del volume preesistente sono compresi i soli locali già destinati alla residenza.
- limiti di altezza e di distanza fra fabbricati come stabiliti dagli articoli 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 N. 1444 per le zone t.o. di tipo A;
- allineamenti stradali preferibilmente quelli in atto. in caso diverso con distanza fra i cigli stradali non inferiore a quanto fissato dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 N. 1444, penultimo comma;
- il P.R.G. definisce zone di completamento le parti di territorio urbano espressamente simboleggiate nelle Tavole di sviluppo alla scala 1:2000,
- all'interno di esse - fatta salva la facoltà di proporre piani urbanistici esecutivi - l'edificazione potrà avvenire anche su concessione edilizia singola;
- per le zone di completamento valgono le seguenti prescrizioni:
 - densità territoriale massima: mc/mq 1,5;
 - densità fondiaria massima: in presenza di piani esecutivi: mq/mq 1 00
in assenza di piani esecutivi: mq/mq 0,50
- ✗- limiti di altezza come stabiliti dall'art. 8 D.M. 2.4.1968 N. 1444 per le zone t.o. di tipo B, con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.;
- ✗- limiti di distanza fra fabbricati come stabilito dall'art. 9 D.M. 2.4.1968;
- ✗- allineamenti stradali in atto con facoltà del Sindaco di chiedere l'arretramento ai limiti conseguenti all'applicazione del D.M. 2.4.1968 N. 1444 art. 9 penultimo comma, ovvero allineamenti previsti dal P.R.G.;
- la densità territoriale si applica esclusivamente in presenza di piani urbanistici esecutivi mentre la densità fondiaria ha lo scopo di verificare la quantità di edificazione sui singoli lotti all'interno dei piani stessi;

- i lotti edificati alla data di adozione delle presenti Norme non potranno aumentare la volumetria in atto per raggiungere il limite massimo consentito, in misura superiore al 50% di quella esistente;
- le parti di territorio urbano di frangia al perimetro del centro abitato di cui alla deliberazione C.C.N. 26 del 21.2.1978, sono definite zone di espansione. Nelle zone di espansione l'edificazione potrà avvenire esclusivamente in presenza di piani urbanistici esecutivi estesi ai perimetri indicati nelle Tavole di sviluppo del P.R.G. alla scala 1:2000, compreso il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962, N. 167, precedentemente adottato dall'Amministrazione Comunale di Racconigi.
- In ogni caso in ciascuna delle zone di espansione indicate, dovrà essere riservato di norma, non meno del 20% della capacità edificatoria, ad interventi di edilizia economica popolare a norma della Legge n. 167/62, o convenzionata a norma degli art. 7 - 8 della Legge n. 10/67.

I piani urbanistici esecutivi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- densità territoriale: mc/mq 1,00;
- densità fondiaria: mq/mq 1,00;
- limite di altezza: m. 12 e 4 piani f.t. di cui il piano terreno destinato a pilotis, negozi, autorimesse, laboratori, magazzini;
- limiti di distanza fra fabbricati come stabiliti dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 N. 1444 per le zone t.o. di tipo C;
- allineamenti stradali previsti dal P.R.G.

In mancanza di specifiche indicazioni di P.R.G. gli allineamenti si determineranno in base all'applicazione dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 N. 1444 fatta salva la norma contenuta nell'art. 27, secondo comma della L.R. Piem. N. 56/77 per le strade principali.

In assenza di strumenti urbanistici esecutivi, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di modifiche interne, di restauro e risanamento conservativo come definiti al precedente articolo 13.

All'interno del territorio urbano sono comprese aree per impianti industriali

ed artigianali esistenti (vedere Tavole dello sviluppo del P.R.G. alla scala 1:2000) per i quali valgono le prescrizioni di cui al punto III del successivo art. 16.

Sempre nell'ambito del territorio urbano sono comprese le aree per i servizi e le attrezzature, distinte in:

- aree per attrezzature a servizio della residenza;
- aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali;
- aree per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo.

L'edificazione e le sistemazioni delle predette aree avverranno nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzatura e in difetto di queste, nel rispetto delle distanze dai confini, confrontanze, allineamenti stradali fissati dalle presenti Norme per la zona di appartenenza. Le indicazioni planimetriche delle aree per le attrezzature ed i servizi ricadenti nelle zone di espansione sono vincolanti solo per la dimensione (superficie); non lo sono dal punto di vista della forma e della ubicazione che potranno essere modificate in sede di piani esecutivi.

Articolo 16 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO AGRICOLO

I - Aree produttive a fini agricoli

Il P.R.G. individua come aree produttive a fini agricoli tutte le aree sulle quali viene esercitata l'attività agricola, comprese quelle edificate per le abitazioni rurali e le attrezzature agricole, non enucleate.

L'edificazione è soggetta alle norme seguenti:


- 1) per i fabbricati esistenti (abitazioni rurali ed attrezzature) alla data di adozione delle presenti Norme sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di modifiche interne, di restauro e risanamento conservativo anche, "una tantum", le operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali esistenti di cui alla

categ. VII del precedente art. 13;

- 2) la nuova edificazione - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti che eccede i limiti dell'ammodernamento, va riferito alla azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali. Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso quali: aia, cortili, depositi di letami, orti familiari, ecc.; detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto alla quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo è fissato, per tutte le aree produttive a fini agricoli, in 1/3.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente - con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti - entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati vecchi e nuovi destinati alle attrezzature agricole (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, tettoie, bassi fabbricati, ecc.).

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria, deve risultare da apposito atto di vincolo regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo



asservita definitivamente al centro stesso.

- 3) La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
- densità fondiaria massima (calcolata al lordo dei fabbricati preesistenti che non si intende demolire): mq/mq 0,007;
 - distanza minima dai confini: m. 5,00;
 - distanza minima fra fabbricati: m. 10,00;
 - allineamenti stradali in atto o previsti dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni del D.M. 1.4.1968 N. 1404.
- 4) I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole - che non sono computati nella densità fondiaria e non sono soggetti a limiti di altezza devono rispettare:
- la distanza dai confini pari alla metà dell'altezza con un minimo di m. 5,00;
 - la confrontanza minima di m. 10,00;
 - gli allineamenti stradali in atto o previsti dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni del D.M. 1.4.1968 N. 1404;
 - i nuovi fabbricati per ricovero di animali (stalle, scuderie, porcilaie ecc.) e le concimaie devono distare almeno m. 12,50 dai locali di abitazione del richiedente la concessione edilizia e m. 25 dalle abitazioni altrui. Dette distanze debbono essere verificate nei punti più vicini fra loro.
- 5) La concessioni edilizia, sia per l'ammodernamento dei fabbricati rurali esistenti, sia per le nuove costruzioni rurali, è rilasciata all'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 L. 9.5.1975 N. 153. Tuttavia la stessa concessione può essere rilasciata - previa verifica da parte del Comune di atti notori che documentino l'attività imprenditoriale agricola svolta dal richiedente anche non a titolo principale - a coloro che producano, unitamente alla richiesta di concessione, un piano di sviluppo aziendale e la relativa contabilità aziendale.
- In tal caso la concessione è rilasciata a titolo oneroso.
- 6) Il rilascio della concessione di cui al punto precedente è subordinato all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni allacciamenti

alle reti di acquedotto e di fognatura esistenti o previste dal Comune nel triennio ovvero a provvedere, con appositi impianti privati, qualora non sia possibile intervenire in modo diverso.

Aree di salvaguardia per interesse storico e ambientale

Il P.R.G. individua all'interno del territorio produttivo a fini agricoli, un comprensorio a Nord del Castello reale in destra Maira, detto Latifondo di Migliabrana vecchia, Migliabrana nuova e di Streppe. In esso il P.R.G. prescrive la salvaguardia delle infrastrutture agricole (strade poderali, rogge, canali, filari di alberi ecc.) dei complessi di fabbricati esistenti, con la progressiva eliminazione delle strutture edilizie più recenti non conformi in linea estetica all'unitarietà degli ambienti edificati e del paesaggio, l'eventuale rilocalizzazione dei volumi eliminati e la costruzione di nuove strutture da enuclearsi in aree da scegliere di volta in volta con il consenso della Civica Amministrazione, all'interno del latifondo. Nell'ambito del suddetto comprensorio - per le porzioni di territorio esterne all'area di rispetto ambientale le cui norme di tutela devono essere prioritariamente rispettate - sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, modifiche interne, di restauro e risanamento conservativo, dei fabbricati esistenti ed anche, "una tantum", gli interventi di ammodernamento dei fabbricati rurali di cui alla categ. VII dell'art. 13.

Le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti che eccedono i limiti dell'ammodernamento, sono subordinate alla formazione di un programma di utilizzazione dell'area interessata, come stralcio di un piano zonale agricolo. Al fine di rendere operante la salvaguardia del territorio per interesse storico-ambientale, il P.R.G. detta le seguenti norme di regolamentazione edilizia:

- a) tutti i progetti che hanno come scopo l'ammodernamento di fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione, devono essere corredati da una duplice serie di fotografie a colori atte ad illustrare in modo esaurien-

te lo stato attuale dei fabbricati e dei luoghi. Le riprese fotografiche devono avvenire da diversi punti di vista di cui almeno uno dalla strada pubblica o privata gravata di uso pubblico. Particolari architettonici o strutturali, insegne, iscrizioni o lapidi, debbono essere fotografate da vicino e riprodotte come dettaglio esplicativo per la datazione dell'edificio e per una maggior comprensione delle caratteristiche costruttive dell'edificio stesso.

I progetti di cui sopra debbono riportare nelle piante e nelle sezioni, in tinta grigia le murature esistenti che si conservano, in giallo quelle che si prevede di demolire ed in rosso quelle che si prevede di costruire. Documentazione fotografica dei luoghi è altresì richiesta per la nuova edificazione.

Tanto per l'ammodernamento che per le nuove costruzioni, i prospetti debbono indicare con idonea simbologia i materiali costituenti tetti, camini, grondaie e pluviali, muri con la descrizione degli intonaci (precisandone la tinta), zoccoli, serramenti, persiane (solo in legno biaccato), ringhiere (in ferro forgiato e/o legno ad elementi verticali) balconi e modiglioni (in pietra e/o cemento martellinato) portoni e portoncini (in legno oppure in ferro convenientemente biaccato).

- b) Sono escluse le recinzioni che non riproducono, a giorno ed a parete piena, i modelli tradizionali vale a dire quelle forme e quei materiali in uso da più tempo.

Nel caso di nuove recinzioni e del completamento di quelle esistenti è in facoltà del Comune suggerire - per fondati motivi estetici - l'uso di siepi vive di essenze rustiche (robinie, acacie ecc.) o forti (aluri, ligusti e simili) anziché di manufatti.

Gli alberi di alto e medio fusto di particolare valore ambientale devono essere conservati. Qualora risultino ammalati devono essere abbattuti e sostituiti con essenze di pari valore e taglia.

II - Nuclei rurali

Il P.R.G. riconosce i nuclei rurali esistenti, come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 28.8.1978 N. 457.

L'edificazione all'interno dei nuclei potrà avvenire mediante piani di recupero ovvero in assenza di questi e nelle more della loro formazione ed approvazione, con interventi diretti che rispettino le seguenti norme:

- 1) per i fabbricati rurali esistenti alla data di adozione delle presenti Norme sono ammessi tutti gli interventi elencati al punto 1) del precedente paragrafo I per i fabbricati rurali esistenti in zone produttive a fini agricoli;
- 2) la nuova edificazione anche destinata alla residenza non rurale - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni di fabbricati preesistenti deve rispettare:
 - la densità fondiaria max. di mq./mq. 0,50;
 - limiti di altezza e di distanza fra fabbricati come stabiliti agli articoli 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 per le zone t.o. di tipo B;
 - allineamenti stradali in atto con facoltà del Sindaco di chiedere gli arretramenti conseguenti all'applicazione del D.M. 2.4.1968 art. 9 penultimo comma.
- 3) La distanza minima di tutte le abitazioni, dai locali per il ricovero di animali, dei recinti per la stabulazione permanente degli animali stessi, delle concimaie (che devono essere munite di apposito coperchio di chiusura) è fissata in m. 10,00. Sono vietate le baracche e le costruzioni improprie, le stie ed i box per l'allevamento intensivo di animali sono ammessi i silos purché dotati di impianto antipolvere.

III - Aree per impianti industriali ed artigianali

Il P.R.G. individua fra le aree destinate ad usi extra agricoli quelle formate dagli impianti industriali esistenti e le aree industriali di riordino da attrezzare nonché le aree per impianti artigianali speciali, per gli scali fer-

roviari, stoccaggio e smistamento merci.

Nelle aree *industriali esistenti*, gli interventi edilizi di ristrutturazione o di ampliamento degli impianti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, potranno avvenire su concessione singola e dovranno:

- a) rispettare il rapporto di copertura massimo di 1/2 del lotto edificabile (compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso) ed una distanza dai confini pari all'altezza, con un minimo di m. 5,00;
- b) dimostrare che il lotto edificabile è servito da strada pubblica o privata di uso pubblico, di sezione non inferiore a m. 10,00 misurati fra i cigli opposti.

I singoli progetti dovranno specificare:

- 1) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
 - 2) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
 - 3) le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
 - 4) le fasce di protezione antinquinamento;
- c) garantire tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiale a servizio dell'agricoltura ovvero alle prese di acqua per il rifornimento degli acquedotti;
 - d) dimostrare che gli impianti vecchi e nuovi vengono dotati, se mancanti o ritenuti insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione da fiumi da scarichi inquinanti, da polveri, ritenuti idonei dal Medico Prov.le.

L'area di proprietà della FACIS prospiciente la strada statale n. 20 è obbligatoriamente assoggettata a strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera area. Detto piano sarà formato nel quadro delle intese che regolano i rapporti tra comuni e aziende industriali per l'applicazione dell'articolo 53 della L.R. N. 56/77 e sarà richiesto per interventi edilizi di ristrutturazione o di ampliamento degli impianti esistenti.

Le *aree di riordino da attrezzare* sono assoggettate a Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 42 della L.R. Piem. N. 56/77.

Il P.I.P. dovrà rispettare le norme seguenti:

- rapporto massimo di copertura: 1/3;
- confrontanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto;
- lotto minimo: 2000 mq.
- dismissione di aree per servizi ed attrezzature come indicato dal P.R.G. e comunque mai meno del 20% della superficie del lotto assoggettato a P.I.P..

Le *aree per impianti artigianali speciali, scali ferroviari, stoccaggio e smistamento merci* sono tutte quelle aree individuate nella cartografia di P.R.G. con apposito riferimento e precisamente:

1. G.M. Ferrero
2. Lavorazione marmi
3. Scali ferroviari

destinate ad impianti per la lavorazione del marmo e della pietra, al deposito di materiali edili, alle attività connesse al movimento delle merci, alla manutenzione dei veicoli su gomma e su rotaia, allo stoccaggio, conservazione e smistamento delle merci. Per esse valgono le seguenti norme generali:

- rapporto massimo di copertura: 1/3
- confrontanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto
- distanza dai confini di tutte le costruzioni, comprese le sovrastrutture tecniche, pari alla metà dell'altezza con un minimo di m. 5,00;
- i lotti di superficie superiore a 2000 mq. dovranno dismettere ad uso pubblico il 20% della loro superficie, da destinare ad attrezzature e servizi (verde, parcheggi, ecc.).

Valgono altresì le seguenti norme speciali per le singole aree:

Area 1 G M Ferrero

Qualsiasi intervento edilizio che ecceda la manutenzione ordinaria degli impianti esistenti è subordinato alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area.

La quantità minima di parcheggi di superficie e/o sotterranei asserviti all'uso degli impianti GM Ferrero, non deve essere inferiore al 100% , della superficie lorda di pavimento destinata agli impianti per lo stoc-

caggio delle merci, silos, uffici ecc.; in detta percentuale è compresa anche la quota di parcheggio pubblico (5% minimo).

Area 2 Lavorazione marmo

Avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio, sistemazione del terreno e viabilità di eccesso compresa, è fatto obbligo ricorrere alla formazione di uno strumento urbanistico preventivo esteso all'intera area. Non meno del 5% dell'area da dismettere ad uso pubblico deve essere riservato a parcheggio ed il 10% a verde piantumato con essenze di alto fusto. Qualsiasi struttura edilizia non deve eccedere l'altezza di mt. 8 e l'aspetto architettonico delle coperture, delle fronti e delle recinzioni deve essere consono al decoro ed al rispetto dovuto alla presenza del cimitero.

IV - Aree per impianti tecnologici

Il P.R.G. considera impianti tecnologici determinate strutture di cui individua nella cartografia la posizione e le rispettive aree di pertinenza dando di ciascuna le seguenti denominazioni convenzionali:

- a) depuratore
- b) cooperativa agricola
- c) macello comunale
- d) centrale ENEL
- e) demanio ferroviario

stabilisce inoltre che in dette strutture e in dette aree non possano essere inserite destinazioni diverse da quelle esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme.

Il P.R.G. consente, senza particolari prescrizioni, l'ampliamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti ma richiede che, lungo i confini dell'area, sia predisposta ove possibile, una fascia verde piantumata di protezione.

V - Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

Il P.R.G. individua:

- l'area del Castello e del parco reale
- il complesso dell'Ospedale Psichiatrico

e le definisce aree riservate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale quali:

- parco territoriale (parco reale)
- museo, biblioteca, sede di attività culturali (castello e sue dipendenze)
- attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere e parco, con vincolo di destinazione all'Unità sanitaria locale nonché per attrezzature per l'istruzione superiore (complesso dell'Ospedale Psichiatrico).

La definitiva utilizzazione delle aree è comunque subordinata alla formazione di un piano esecutivo di iniziativa pubblica esteso alla intera superficie delle singole zone.

VI - Area a vincolo cimiteriale

Nell'area di rispetto del cimitero indicata dal P.R.G. non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di modifiche interne, di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati, di colture arboree industriali.

VII - Aree di rispetto ambientale naturale

E2

Il P.R.G. individua come aree di rispetto ambientale naturale la parte di territorio soggetta a vincolo idrogeologico e le sponde del fiume Maïra. Per tali aree di rispetto, oltre a quanto disposto dalle leggi nazionali

e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca, vigono i seguenti divieti:

- a) divieto di aprire e coltivare cave di qualsiasi natura. Sono consentiti esclusivamente gli interventi per la stabilizzazione e regolazione dell'alveo dei corsi d'acqua;
- b) divieto di operare scavi e movimenti di terra tali da alterare la morfologia del territorio;
- c) divieto di abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;
- d) divieto di danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie e tipo se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento della attività agricola;
- e) divieto di costruire nuovi fabbricati a destinazione residenziale che non siano in ampliamento di fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, anche non contigui, purché appartenenti al medesimo centro aziendale;
- f) divieto di insediare nuovi centri aziendali.

Sulle aree di rispetto ambientale naturale valgono le norme seguenti:

- 1) il taglio dei boschi deve essere autorizzato dal Presidente della Giunta Regionale sentito il parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e del Comitato direttivo. Sono effettuabili, senza preventiva autorizzazione, il taglio di pioppi e di altre colture industriali da legno, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione e, nelle aree in cui già si svolge l'attività agricola, le normali operazioni di fronda, di scavalatura e di potatura necessarie per la continuità dell'attività agricola stessa;
- 2) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di modifiche interne, di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso, nonché le operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali esistenti di cui alla categ. VII del precedente art. 13; tali operazioni di ammodernamento possono essere concesse solo "una tantum". In caso di

operazioni di ammodernamento si dovrà verificare la vecchia e la nuova edificazione affinché insieme non superino la densità fondiaria di mq/mq. 0,007 senza possibilità di accorpamento della cubatura di pertinenza ai terreni esterni all'area di cui al presente punto VII.

- 3) per la tutela in linea estetica dell'ambiente naturale valgono le medesime disposizioni relative all'edilizia rurale, fissate per le aree di salvaguardia per interesse storico e ambientale;
- 4) è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previa autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

Articolo 17 - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI

Sono individuati dal P.R.G. come beni culturali ambientali:

- 1) i complessi edilizi, gli edifici singoli o loro parti, già attualmente vincolati in base alla legge 1.6.1939 N. 1089, da sottoporre esclusivamente ad interventi di restauro così come definiti all'articolo 24, comma 6°, lettera b, della L.R. Piem. N. 56/77;
- 2) i complessi o edifici di importanza storico-artistica e ambientale per i quali si propone il vincolo ai sensi della Legge 1.6.1939 N. 1089, per i quali sono consentiti esclusivamente interventi di restauro così come definiti all'art. 24, comma ^{6°} ~~6°~~, lettera b della L.R. Piem. N. 56/77;
- 3) gli edifici o manufatti in genere che presentano elementi costruttivi significativi per i quali è obbligatoria la conservazione rigorosa e/o il loro restauro;
- 4) le aree di pertinenza degli insediamenti aventi interesse storico e paesistico, nelle quali sono vietate opere di trasformazione edilizia ed urbanistica e consentite unicamente opere legate alla conduzione agricola;
- 5) le alberature emergenti del paesaggio rurale da conservare o, previa autorizzazione, da sostituire con altre essenze dello stesso tipo o di tipo equivalente, fatte salve le esigenze dell'edificazione a scopo agricolo.

Articolo 18 - DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Gli insediamenti saranno ammessi nelle diverse parti in cui è suddiviso il territorio comunale, compatibilmente con l'esigenza di non interferire con l'ambiente circostante. Disposizioni più restrittive potranno essere contemplate in sede di piani esecutivi.

Sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:

I - Nel Centro Storico e nelle aree di conservazione:

1. insediamenti residenziali
2. locali destinati ad attività distributive con un massimo di superficie coperta utile (calcolata piano per piano di calpestio) di mq; 400;
3. locali destinati ad attività commerciali; professionali, finanziarie, amministrative;
4. locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
5. locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza;
6. attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

II - Nelle zone di completamento:

1. insediamenti residenziali;
2. locali destinati ad attività distributive con un massimo di superficie coperta utile complessiva (calcolata piano per piano di calpestio) di mq. 400;
3. Locali destinati alle attività commerciali, professionali, finanziarie, amministrative;
4. locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
5. locali destinati ad attività artigianale purché non nocive, rumorose o moleste con esclusione di quelle di produzione assimilabili ad impianti produttivi;

6. attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

III - *Nelle zone di espansione:*

1. insediamenti residenziali;
2. locali destinati alle attività distributive esclusi i grandi magazzini di vendita all'ingrosso; ancorché detti locali non superino i mq. 400 di superficie coperta utile complessiva, calcolata piano per piano di calpestio, elevabili fino ad un massimo di mq. 1500 nel caso di servizi commerciali a carattere cooperativo;
3. locali destinati ad attività commerciali, professionali, finanziarie, amministrative;
4. locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
5. locali destinati ad attività artigianali con esclusione di quelle di produzione assimilabili ad impianti produttivi;
6. attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

IV - *Nelle aree destinate ad impianti industriali ed artigianali:*

1. impianti produttivi quali:
 - artigianato con caratteristiche di produzione industriale o sussidiario all'industria e comunque non di servizio agli insediamenti residenziali;
 - attività commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione, compresi i locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale; ancorché dette attività commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione rientrino nelle direttive del piano di sviluppo regionale e/o socio economico territoriale del comprensorio Saluzzo-Savigliano-Fossano;
 - attività generali di servizio alla circolazione (deposito di carburanti che però non comportino la lavorazione dei medesimi - grandi officine di riparazione o manutenzione degli autoveicoli oppure

di ricovero di tipi particolari di automezzi.

2. locali per l'abitazione del proprietario;
3. locali per l'abitazione del custode se trattasi di industria con oltre 100 addetti teorici (si ipotizza un addetto alla custodia ogni 250 addetti teorici insediabili);
4. locali destinati ad uffici direzionali relativi alle aziende insediate nelle aree di cui al presente punto 4;
5. locali destinati ad attività ricreative, culturali, assistenziali, di ristoro, sportive a servizio e gestione aziendale;
6. attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

V - Nelle aree produttive a fini agricoli:

1. impianti ed attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola;
2. locali per l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
3. installazione destinata ad attività di servizio alla circolazione come:
 - impianti di distribuzione del carburante;
 - attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante.

VI - Nei nuclei rurali:

1. insediamenti residenziali;
2. locali destinati ad attività distributive di generi di prima necessità, a servizio della residenza;
3. attività artigianali a servizio della residenza;
4. impianti ed attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola, con esclusione degli allevamenti intensivi di animali;
5. abitazioni rurali;
6. attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Nei progetti allegati alle singole domande di concessione dovrà essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati; qualsiasi cambiamento nelle destinazioni d'uso rispetto al progetto presentato è subordinata all'autorizzazione alla variante da parte del Comune.

In particolare i progetti interessanti aree per impianti artigianali speciali e scali ferroviari, dovranno attenersi alle destinazioni fissate al precedente articolo 16 punto III.

Parte Terza
NORME DI CARATTERE TRANSITORIO

Articolo 19 - CLASSIFICAZIONE DEI TERRENI PRODUTTIVI AI
FINI AGRICOLI

Fino all'approvazione dei piani zionali di sviluppo agricolo di cui alla L.R. Piem. 27.4.1978 N. 20 ove abbiano ad interessare in tutto o in parte il territorio comunale di Racconigi, il P.R.G. classifica convenzionalmente come terreno messo a coltura a seminativi e a prato permanente, la intera area definita come "produttiva a fini agricoli" e quindi con indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali di mc/mq 0,02 pari a mq/mq 0,007.

In sede di rilascio della concessione e quindi ai soli effetti del calcolo del volume edificabile per le abitazioni rurali, è consentito al Comune riconoscere una classificazione diversa da quella convenzionale ancorché essa risulti da una adeguata documentazione che dimostri le effettive colture in atto o programmate, negli appezzamenti interessati.

Le classificazioni previste dalla L.R. Piem. N. 56/77, oltre a quella di cui sopra, sono:

- colture orticole o floricole specializzate: densità fondiaria mc/mq. 0,05 pari a mq/mq. 0,017;
- colture legnose specializzate: densità fondiaria mc/mq. 0,03 pari a mq/mq. 0,01;
- colture a bosco e a coltivazioni industriali del legno annesse ad aziende agricole: densità fondiaria mc/mq. 0,01 pari a mq/mq 0,0035 in misura non superiore a 5 ha per azienda.

Articolo 20 - EDIFICI ESISTENTI NEL TERRITORIO URBANO DESTINATI AD INDUSTRIA

Il P.R.G. riconosce come impianti industriali in sede impropria tutte le aree e gli edifici con insediamenti produttivi, attivi ed inattivi, che alla data di adozione delle presenti norme siano siti nella porzione di territorio comunale definite "territorio urbano". Per dette aree e per detti edifici qualora si rendano opportuni interventi di ristrutturazione ed ampliamento, sempreché non risultino già compresi in ambiti territoriali assoggettati a strumenti urbanistici preventivi che in tal caso prevalgono, è fatto obbligo ricorrere alla formazione preventiva di uno strumento urbanistico esecutivo avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio che ecceda l'ordinaria manutenzione degli impianti esistenti.

Di conseguenza nei confronti di dette aree e detti impianti si applicano i disposti del III, IV e V comma dell'art. 26 della L.R. 56/77.

Articolo 21 - TRACCIATO DEFINITIVO DELLE STRADE DI P.R.G.

Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc.). Tali tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili di fabbricazione.

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

Articolo 22 - AZIENDE AGRICOLE CHE INSISTONO SU TERRENI DI COMUNI LIMITROFI

Per dare modo al Comune di Racconigi di disporre i mezzi adeguati per un controllo sulle eventuali richieste di accorpamento delle volumetrie provenienti da terreni in proprietà delle aziende agricole siti al di fuori dei confini comunali - accorpamento che in ogni caso non può superare i 1000 metri cubi per azienda - si prescrive che nel termine massimo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. il Comune di Racconigi formi una mappa aggiornata riguardante i trasferimenti di cubatura già avvenuti.

Nello stesso arco di tempo il Comune proporrà un protocollo di reciprocità per il trasferimento delle volumetrie e relativo controllo, ai Comuni confinanti. Fino alla predisposizione degli atti di cui sopra, rimane quindi sospesa ogni determinazione in merito alle eventuali richieste delle aziende agricole, di accorpare volumi provenienti da terreni in loro proprietà, siti in Comuni confinanti.

Articolo 23 - AREE AGRICOLE DI RISERVA

Nel territorio produttivo a fini agricoli in prossimità dello stabilimento ITA TUBI, per una profondità di m. 300 lungo la recinzione Est e di m. 100 lungo quella Sud, è fatto divieto di insediare nuovi centri aziendali agricoli, allo scopo di salvaguardare la possibilità di eventuali ampliamenti industriali. Analoga disposizione vale per la porzione di territorio agricolo indicata nelle Tavole di sviluppo del P.R.G. alla scala 1:2000, con le lettere Er. Fatta salva la possibilità di utilizzare la densità fondiaria agricola di pertinenza al di fuori dei predetti limiti, tutte le preesistenze insediative possono procedere agli interventi di cui al precedente articolo 13.

Articolo 24 - DEROGHE

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 N. 765, limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza del disposto dell'articolo 3 della legge 21.12.1955 N. 1357.

INDICE

Parte Prima: NORME DI CARATTERE GENERALE

Articolo	1	- Estensione del P.R.G.	pag.	1
Articolo	2	- Documenti del P.R.G.	pag.	1
Articolo	3	- Azionamento	pag.	1
Articolo	4	- Vincoli all'edificazione	pag.	2
Articolo	5	- Attuazione del P.R.G.	pag.	3
Articolo	6	- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.	3
Articolo	7	- Piani Particolareggiati di esecuzione	pag.	5
Articolo	8	- Piani per l'edilizia economica e popolare ...	pag.	6
Articolo	9	- Piani esecutivi convenzionati	pag.	7
Articolo	10	- Piani per insediamenti produttivi	pag.	9
Articolo	11	- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche ...	pag.	10
Articolo	12	- Programma Pluriennale di Attuazione	pag.	11
Articolo	13	- Categorie di intervento sul patrimonio edili- zio esistente	pag.	14
Articolo	14	- Definizione degli indici urbanistici	pag.	18

Parte Seconda - NORME DI CARATTERE SPECIALE

Articolo	15	- Caratteristiche dell'edificazione nel territorio urbano	pag.	23
Articolo	16	- Caratteristiche dell'edificazione nel territorio agricolo	pag.	27
Articolo	17	- Norme per i beni culturali ambientali	pag.	38
Articolo	18	- Destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati .	pag.	39

Parte Terza - NORME DI CARATTERE TRANSITORIO

Articolo	19	- Classificazione dei terreni produttivi a fini agricoli	pag.	43
Articolo	20	- Edifici esistenti nel territorio urbano destinati a industrie	pag.	44
Articolo	21	- Tracciato definitivo delle strade di P.R.G. . .	pag.	44
Articolo	22	- Aziende agricole che insistono su terreni di Comuni limitrofi	pag.	45
Articolo	23	- Aree agricole di riserva	pag.	45
Articolo	24	- Deroghe	pag.	46

GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 12

Adunanza 28 ottobre 1980

L'anno millenovecentottanta il giorno 28 del mese di ottobre alle ore 9,30 in Torino, presso la Sede della Regione, Piazza Castello n. 165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è oggi adunata la Giunta Regionale, con l'intervento di Dino SANLORENZO Vice Presidente e degli Assessori Giovanni ALASIA, Sante BAJARDI, Elettra CERNETTI, Bruno FERRARIS, Giovanni FERRERO, Domenico MARCHESOTTI, Michele MORETTI, Luigi RIVALTA, Gabriele SALERNO, Claudio SIMONELLI, Gian Luigi TESTA: con l'assistenza del Segretario della Giunta Regionale: Pier Domenico CLEMENTE.

E' assente il Presidente Enrietti.

(Omissis)

OGGETTO

Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Comune di RACCONIGI (Cuneo). Approvazione del Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione consiliare n. 132 in data 17/11/1979.

(169 - 1598)

A relazione dell'Assessore Simonelli:

Vista la deliberazione programmatica del Consiglio Comunale n. 91 in data 20/4/1978, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale il comune di Racconigi ha provveduto ad individuare, in conformità ai dispositivi della legge regionale 5/12/1977 n. 56, gli obiettivi generali da conseguire con l'adozione del Piano Regolatore Generale, nonché i criteri di impostazione dello stesso;

vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 200 in data 16/11/1978, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato entro i termini di legge il progetto preliminare di Piano Regolatore Generale;

vista la deliberazione consiliare n. 72 in data 16/6/1979, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale l'Amministrazione Comunale ha controdedotto alle osservazioni e proposte presentate da parte di enti e privati;

vista la deliberazione consiliare n. ¹³²~~102~~ in data 17/11/1979, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale il comune di Racconigi ha adottato, ai sensi del 6° comma dell'art. 15 della legge regionale 5/12/1977 n. 56, il Piano Regolatore Generale;

visto il parere del Comitato Comprensoriale di Saluzzo, Savigliano, Fossano, in data 17/12/1979;

visto il parere del Comitato Urbanistico Regionale n. 14/2 espresso nella seduta del 31/3/1980, con il quale lo strumento urbanistico in oggetto è stato restituito al comune di Racconigi affinché lo stesso provvedesse ad adottare le proprie controdeduzioni alle osservazioni formulate, ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della legge regionale 5/12/1977 n. 56;

vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 in data 21/4/1980, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale il comune di Racconigi ha controdedotto, ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della legge regionale 5/12/1977 n. 56;

visto il definitivo parere del Comitato Urbanistico Regionale n. 20/2 espresso nella seduta del 22/5/1980 che ha ritenuto meritevole di approvazione il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione consiliare n. 132 in data 17/11/1979, con le modifiche e le integrazioni riportate sugli elaborati tecnici predisposti in sede di deliberazione consiliare n. 86 in data 21/4/1980 e subordinatamente all'introduzione "ex officio" delle ulteriori modifiche di cui al successivo art. 1;

ritenuto di poter condividere il parere espresso dal Comitato Urbanistico Regionale;

atteso che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15/1/1972 n. 8;

vista la legge 28/1/1977 n. 10;

vista la legge regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;

la Giunta Regionale, a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

Art. 1) di approvare ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni il Piano Regolatore Generale del comune di Racconigi in provincia di Cuneo, adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 in data

17/11/1979, con le modifiche e le integrazioni riportate sugli elaborati tecnici predisposti in sede di deliberazione consiliare n. 86 in data 21/4/1980 e subordinatamente all'introduzione "ex officio" delle seguenti ulteriori modifiche:

- al tronco di strada compreso tra la Via Caramagna e la circosollazione SUD-EST individuato sulla tav. 3A "Sviluppo relativo al territorio urbanizzato ed urbanizzando" con una linea tratteggiata ed alle relative fasce di rispetto si intende applicata la normativa prevista per le porzioni di territorio individuato con il segno convenzionale "strade esistenti e/o di progetto di particolare importanza e relative fasce di rispetto";
- all'art. 15 - Caratteristiche dell'edificazione nel territorio urbano - al sesto comma, la dizione "In assenza di P. di R. o nelle more di approvazione" si intende sostituita dalla seguente che recita: "In assenza di piani di recupero di conservazione o nelle more di approvazione";
- all'art. 18 "Destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati", al quinto comma si intendono eliminati i punti nn. 4 e 5 che recitano:
 - "4) Impianti di attrezzature sportive quando ne siano riconosciute le caratteristiche di interesse pubblico;
 - 5) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive".

Art. 2) La documentazione relativa debitamente vistata si compone di:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 in data 17/11/1979, munita degli estremi di esecutorietà, di adozione del Piano Regolatore Generale con allegato:
 - Tav. 1 - "Planimetria sintetica", in scala 1:25.000;
 - Tav. 2 - "Viabilità e Zonizzazione" in scala 1:10.000;

- Tavv. 3a - 3b - 3c - 3d - “Sviluppo relativo al territorio urbanizzato e urbanizzando”, in scala 1:2.000;
- Tav. 4 - “Sviluppo relativo al centro storico - lettura delle presenze qualificanti” in scala 1:1.000;
- Tav. 5 - “Sviluppo relativo al centro storico - ipotesi di tutela” in scala 1:1.000;
- Norme di attuazione;
- Relazione illustrativa;
- Tav. a1 - “Caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del territorio”, in scala 1:50.000;
- Tav. a2 - “Uso del suolo”, in scala 1:10.000;
- Tav. a3 - “Stato di fatto”, in scala 1:10.000;
- Allegato a4 - “Condizioni abitative”;
- Tav. a5 - “Dotazioni di attrezzature e servizi pubblici” in scala 1:5.000;
- Allegato a6 - Relazione Geomorfologica e idrologica delle condizioni di drenaggio;
- Allegato a7 - Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Allegato B1 - indagine demografica;
- Allegato B2 - attività produttive;
- Allegato B3 - consistenza edilizia;
- Allegato B4 - edilizia dal 1967 al 1977;
- Allegato 5 - “Localizzazioni delle osservazioni al progetto preliminare”, in scala 1:10.000;
- Tav. B5 - “Distribuzione delle aziende agricole sul territorio”, in scala 1:10.000;
- Allegato C1/1 - “Lineamento storico delle trasformazioni urbane e territoriali di Racconigi”;
- Tavv. C1/1 e C1/2 - “Indagine storica - Lettura delle presistenze storico-ambientali, in scala 1:10.000;
- Tav. S1 - “Indagine storica - schema della situazione al catasto del 1352” in scala 1:10.000;
- Tav. S2 - “Indagine storica - schema della situazione al ca-

- tasto napoleonico 1813", in scala 1:10.000;
- Tav. S3 - "Indagine storica - schema della situazione alla fine del 1800", in scala 1:10.000;
 - deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 in data 21/4/1980, munita degli estremi di esecutorietà, di controdeduzione al parere del Comitato Urbanistico Regionale, con allegato:
 - relazione di controdeduzione alle osservazioni del Comitato Urbanistico Regionale in merito al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione consiliare n. 132 in data 17/11/1979;
 - Tav. 2 - "Viabilità e Zonizzazione" in scala 1:10.000;
 - Tavv. 3a - 3b - 3c - 3d - "Sviluppo relativo al territorio urbanizzato e urbanizzando", in scala 1:2.000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione ai sensi dell'art. 65 dello Statuto.

(Omissis)

Il Vice Presidente
della Giunta Regionale
Dino Sanlorenzo

Il Segretario della Giunta
Pier Domenico Clemente

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 28 ottobre 1980